

Arttu Salonen

Virttaankankaan asemakaavaaluonnos

Metropolia Ammattikorkeakoulu
Insinööri (AMK)
Maanmittaustekniikan koulutusohjelma
Insinöörityö
29.4.2011

Tekijä Otsikko	Arttu Salonen Virttaankankaan asemakaavaluonnos
Sivumäärä Aika	50 sivua + 3 liitettä 29.4.2011
Tutkinto	insinööri (AMK)
Koulutusohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaaja Ohjaava opettaja	aluearkkitehti Pasi Mäkinen lehtori Juhani Nippala
<p>Tässä insinöörityössä käsitellään maankäyttö- ja rakennuslain ohjaama asemakaavaprosessi painottuen vireilletulosta luonnosvaiheeseen asti ja käydään läpi suunnittelua ohjaavat kaavatasot lyhyesti. Työn tavoitteena oli tehdä asemakaavaluonnos käyden läpi suunnittelualueen lähtötiedot ja luonnosvaiheessa ilmenneet seikat, joiden perusteella luonnos piirrettiin viranomaisneuvottelua varten.</p> <p>Asemakaavan muutoksen taustalla oli nykyisen asemakaavan ajantasaistaminen siten, että alueella olevat loma-asunnot kaavoitetaan loma-asutuksen kortteleiksi sekä jatkettaisiin lomakylän rakennetta suuren kysynnän johdosta. Alueelle jätettäisiin myös nykyisen käyttötarkoituksen, retkeily- ja matkailupalveluiden, kortteleita mahdollisia tulevia ravintola- tai majoituspalveluita varten.</p> <p>Viranomaisneuvottelujen perusteella elintarvike-, liikenne-, ja ympäristökeskuksen kanta nykyisen rakennuskannan kaavoittamisen loma-asutuksen sallivaksi sekä retkeily- ja matkailupalveluiden kortteleiden muodostamiseen oli hyväksyvä, mutta loma-asutuksen lisääminen ei tukenut ylempien kaavatasojen tavoitteita.</p> <p>Vaikka luonnosvaiheessa ollut kaavaluonnos ei tule toteutumaan kokonaisuudessaan, voidaan sitä varten tehtyä työtä hyödyntää tulevaisuudessa. Suunnittelualueen osalta luonnos voidaan toteuttaa siten, että loma-asuntoalueen yhdyskuntarakennetta laajentava uusi loma-asuntoalue jätetään pois seuraavasta luonnoksesta, minkä jälkeen kaavaprosessia voidaan viedään eteenpäin.</p>	
Avainsanat	asemakaavaluonnos, asemakaavaluonnoksen ratkaisut, asemakaavaprosessi, kaavoitustasot

Author Title	Arttu Salonen A sketch for a city plan in the Virttaankangas area
Number of Pages Date	50 pages + 3 appendices 29 April 2011
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Instructor Supervisor	Pasi Mäkinen, Area Architect Juhani Nippala, Senior Lecturer
<p>In this final year project the process of city planning, which is controlled by the Land Use and Building Act, is described from the beginning to the point of drawing up a sketch. Also the levels of plans that control planning are briefly discussed. The aim of this study was to draw up a sketch for a city plan based on the information gathered both before and during the planning process. The sketch was shown to public authorities and there was a negotiation about it.</p> <p>The new city plan intended to replace the old one was needed to update the land use of built holiday residences, incorporating them into the city plan as definite blocks and to create more blocks for the same purpose due to high demand. The current city plan features only tourism and camping services, and parts of the planning area would be left to serve the same purpose for any future restaurant and accommodation services in the new city plan.</p> <p>Public authorities accepted the current housing stock and the areas for tourism and camping as parts of the new city plan, but the idea for more holiday residences to be built was not accepted. The reason was that this did not serve the master plan nor the province plan.</p> <p>Although the sketch will not be implemented completely, it can be utilized as a basis for the next sketch.</p>	
Keywords	sketch for a city plan, process of city planning

Sisällys

Käsitteitä ja lyhenteitä

1	Johdanto	1
2	Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen suunnittelujärjestelmä	3
2.1	Yleisesti	3
2.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	3
2.3	Maakuntakaava	4
2.4	Yleiskaava	4
2.5	Asemakaava	5
3	Asemakaavaprosessi	6
3.1	Työn rajaus kaavaprosessissa	6
3.2	Asemakaavan vireilletulo	6
3.3	Asemakaavan tavoitteet ja valmistelu	7
3.4	Asemakaavan luonnos	8
3.5	Asemakaavaehdotus	8
3.6	Asemakaavan hyväksyminen	9
3.7	Muutoksenhaku asemakaavaan	9
4	Suunnittelualueen lähtötiedot	10
4.1	Suunnittelualueen sijainti	10
4.2	Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.3	Rakentamistapaohjeiden mukaan rakennettu ympäristö	11
4.4	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edistäminen kaava-alueella	15
4.4.1	Toimiva aluerakenne	15
4.4.2	Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu	15
4.4.3	Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat	15
4.4.4	Toimivat yhteysverkostot ja energianhuolto	16
4.5	Maakuntakaava suunnittelualueella	16
4.6	Yleiskaava suunnittelualueella	16
4.7	Asemakaava suunnittelualueella	18
4.8	Luonnonympäristö	20
4.9	Ympäristöhäiriöt	21
4.9.1	Melu ympäristöhäiriönä	21

4.9.2	Tieliikenteen melu	22
4.9.3	Ampumaratojen toimintojen melu	23
4.9.4	Moottoriradan toiminnan melu	24
4.10	Pohjakartta ja maanomistus	25
4.11	Tekninen huolto	26
4.12	Liikenne	26
4.13	Virkistys, palvelut ja elinkeinotoiminta	26
5	Luonnoksen ratkaisut	27
5.1	Kaavan rakenne yleisesti	27
5.2	Vuorovaikutus toimijoiden kanssa luonnosvaiheessa	27
5.3	Kaava-alueen rajaus	27
5.4	Rakennusalat	28
5.5	Tehokkuuden ja kerrosalan määrittäminen	30
5.6	Lomakylän luonnosvaihtoehdot	32
5.7	Yhdistyminen rakennettuun kunnallistekniikkaan	34
5.8	Luonnonolojen ja virkistysalueiden vaikutus kaavan muotoon	37
5.9	Liikenneverkko	39
5.10	Kaavan piirtäminen	39
5.11	Toimintojen sijoittuminen uudessa luonnoksessa	40
5.12	Aluevaraukset	43
6	Viranomaisneuvottelu	45
6.1	ELY-keskuksen rooli kaavoituksessa	45
6.2	Viranomaisneuvottelu luonnoksesta	45
6.3	Neuvottelujen vaikutus kaavaluonnokseen	46
7	Lopuksi	47
	Lähteet	48
	Liitteet	
	Liite 1. Rakennuskannan inventointi Virttaankankaan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta varten (numero 3106)	
	Liite 2. Puhelinhaastattelu	
	Liite 3. Virttaankankaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 3106 luonnos	

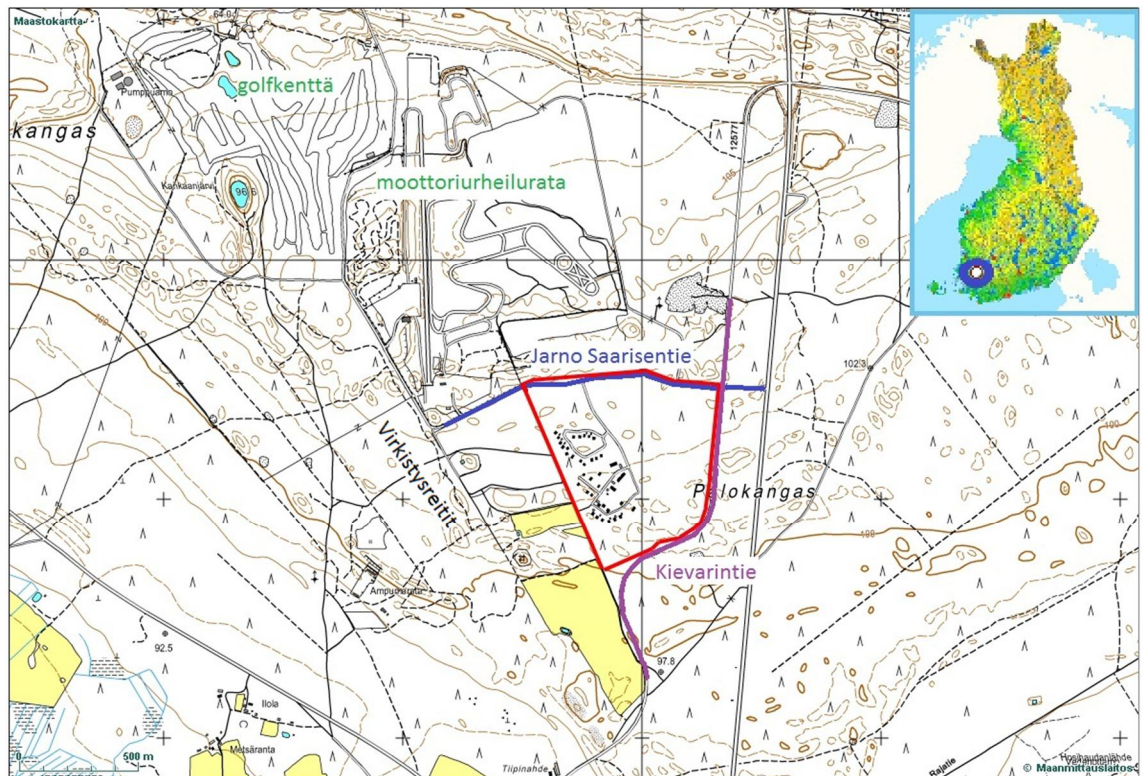
Käsitteitä ja lyhenteitä

AutoCAD	Tietokoneavusteinen suunnitteluohjelmisto, jota kehittää ja julkaisee Autodesk Inc.
C-äänialtistustaso	Puolustusvoimien ohjearvo yksittäisten raskaiden aseiden laukausten ja iskemien sekä räjäytysten laskennalliselle enimmäsimelulle.
Digitointi	Rasterimuotoisen tiedon, kuten kartan kuvatiedoston, muuttaminen koordinaattipohjaiseen vektorimuotoon.
Facta	Logican tuottama kuntarekisteri, jossa myös tiedot linkitetty kartalle WebGIS-paikkatietopalvelussa.
Impulssikorjaus	Impulssikorjauksella muutetaan ampumamelun keskiäänitason mittausta- tai laskentatuloksen lukuarvo vastaamaan muita melua aiheuttavia kohteita, kuten tieliikennemelua. Ampumaratojen meluun lisätään 5 dB, mutta Suomessa ei ole säädöstä raskaiden aseiden impulssikorjauksen suuruudesta, kompromissina käytetään 10 dB:n lisäämistä tulokseen. Arvojen lisääminen johtuu siitä, että iskumainen ja kapeakais- tainen melu on tasaista melua häiritsevämpää.
A-keskiäänitaso	Keskimääräinen laskennallinen melu.
MRA	Maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999)
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)
Numeerinen kartta	Tietokoneelle rasterimuotoon skannattu graafinen kartta, joka on muunnettu karttakoordinaatistoon ja mahdollisesti edelleen jalostettu vektorimuotoon.
Skaalaus	Kuvankäsittelyssä kuvan resoluution muuttaminen toiseksi, jolloin kuva suurenee tai pienenee.
Vektorimuotoinen	Viivapiirros pisteestä pisteeseen, joiden sijaintikoordinaatit tiedetään.
YTCAD	Airix Ympäristön kehittämä AutoCAD-pohjainen yhdyskunta-suunnittelun ja -tekniikan suunnitteluohjelmisto.

1 Johdanto

Tässä insinööritoiminnassa käsitellään lomakylän kaavamuutosta luonnosvaiheeseen asti ja kerrotaan lyhyesti maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta kaavoitusprosessista ja suunnittelutasoista.

Loimaan kaupungin tavoitteina ovat lomakylän kaavan ajantasaistaminen sekä lomarakentamisen yhdyskuntarakenteen edistäminen lisäämällä tarjottavia lomatontteja. Alueelta on hyvät yhteydet useaan virkistyskäyttöön, kuten moottoriradalle, ulkoilureitille ja golfkentälle (kuva 1).

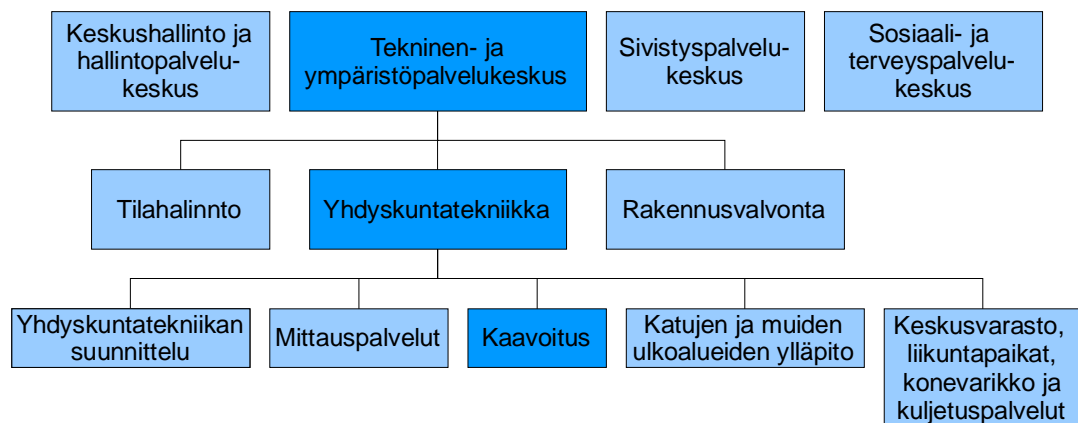


Kuva 1. Suunnittelualan sijainti. Kuvan lupanumero 51/MML/11.

Loimaan kaupunki sijaitsee Varsinais-Suomessa ja vuoden 2009 monikuntaliitoksen myötä kasvoi noin 17 000 asukkaan kaupungiksi, kun Alastaro ja Mellilä liitettiin osaksi kaupunkia. Näin kaavoittajan toimialue laajeni runsaasti, koska kuntaliitoksessa liittyneet kunnat olivat alle 6 000 asukkaan kuntia, eikä niissä tarvinnut olla omia kaavoittajia maankäyttö- ja rakennuslain mukaan. Asemakaavan suunnitteluala sijaitsee enti-

sen Alastaron kunnan alueella Virttaan kylässä, josta on matkaa Turkuun 70 km ja Tampereelle 100 km. (MRL § 20; 1.)

Loimaan kaupungin kaavoitus kuuluu Teknisen- ja ympäristöpalvelukeskuksen Yhdyskuntatekniikan osastoon, jonka sijoittumista kaupungin organisaatiossa selvittää kaavio 1. Kaavoitusasioista vastaavat suunnittelupäällikkö, kaavasuunnittelija, aluearkkitehti ja kiinteistörekisterin hoitaja. (2; 3.)

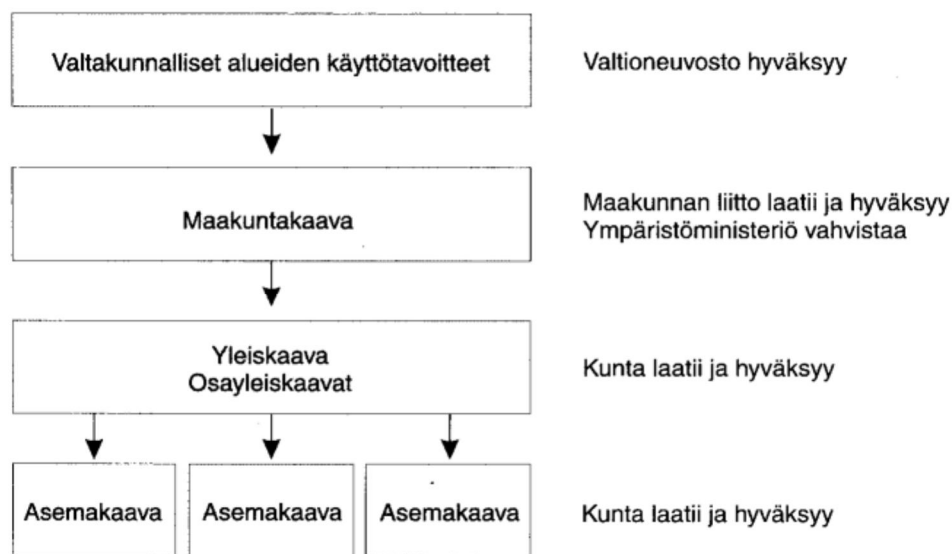


Kaavio 1. Loimaan kaupungin organisaatiokaavio.

2 Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen suunnittelujärjestelmä

2.1 Yleisesti

Maankäyttö- ja rakennuslaki ohjaa alueiden käyttöä. Suunnittelu koostuu portaittaisesta kaavajärjestelmästä, jossa kaavat tarkentuvat yleispiirteisistä yksityiskohtaisiksi kaavoiksi, josta on esimerkkinä kaavio 2. Yksityiskohtaisemmat kaavat korvaavat ylempitasoiset kaavat vahvistuessaan. Kaavat ovat yhteiskunnan välineitä maankäytön ja rakentamisen suunnittelussa sekä oikeuksien ja velvollisuuksien sääntelyssä. Kaavoitus luo edellytykset yhteiskunnan eri toiminnoille ja niiden yhteyksille, mutta toisaalta se myös tuottaa alueita, joihin ei saa sijoittaa toimintoja. Oikeuskäytännössä on vaadittu seututason kaavojen sisältövaatimuksilta tarpeetontakin yksityiskohtaisuutta, vaikka ne ovat luonteeltaan yleispiirteisiä. (4, s. 88, 90; 8, s. 49.)



Kaavio 2. Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä (4, s. 89).

2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Ylin ohjaava taso on valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotka ovat sanallisia mutta tarkentuvat aluevarauksiksi kaavoissa. Niiden tavoitteena on kestävän kehityksen periaatteen tukeminen alue- ja yhdyskuntarakenteen päätöksissä sekä valtakunnallisten hankkeiden ja alueidenkäyttöratkaisujen tarkoituksenmukainen toteuttaminen. Ym-

päristöministeriö valmistelee valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, ja valtioneuvosto tarkistaa ne. Viimeisimmät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on tarkistettu 13.11.2008. Missä korostetaan mm. ilmastonmuutoksen hillitsemistä ja eheän yhdyskuntarakenteen painoarvon nostamista alueidenkäytössä. Valtion viranomaisten on otettava nämä tavoitteet huomioon alueidenkäytön suunnittelussa. Osiossa 4.4 käsitellään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen tässä kaavaluonnoksessa. (4, s. 89; 9, s. 3 MRL §:t 22–24.)

2.3 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet laajalaisesti sekä osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tärkeät alueet. Yleispiirteisyys ja ympäristökysymykset ovat keskeisiä asioita maakuntakaavassa. Maakuntakaava ohjaa yleiskaavan suunnittelua ja sen on noudatettava valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Kunnalla on kuitenkin suurempi harkintavalta, jos aluevarauksella ei ole seudullista tai valtakunnallista merkitystä. (4, s. 90, 93.)

Maakunnan liiton ylin päättävä toimielin hyväksyy ja ympäristöministeriö vahvistaa maakuntakaavan. Maakuntakaava on ohjeena, kun laaditaan tai muutetaan asemakaavaa. Maakuntakaava esitetään tämän insinööritössä käsitellyn luonnoksen osalta kappaleessa 4.5. (MRL §:t 31, 32.)

2.4 Yleiskaava

Yleiskaavalla ohjataan kunnan tai sen osan (osayleiskaava) maankäyttöä yleispiirteisesti ja sovitetaan toimintoja yhteen. Eri kunnilla voi olla myös yhteinen yleiskaava edesauttaen kuntarajat ylittävien toimintojen yhteensovittamista. Yleiskaavan laatii kunta ja hyväksyy kunnanvaltuusto, mutta kuntien yhteisen yleiskaavan voi hyväksyä myös maakunnan liitto, tehtävään soveltuva kuntayhtymä tai muu kuntien yhteinen toimielin ja ympäristöministeriö vahvistaa sen. Yleiskaava on asemakaavan laatimisessa ja muutoksissa ohjeena. Tämän insinööritöyksen osiossa 4.6 kerrotaan luonnoksen alueen yleiskaavasta. (MRL §:t 35–37, 42, 46.)

2.5 Asemakaava

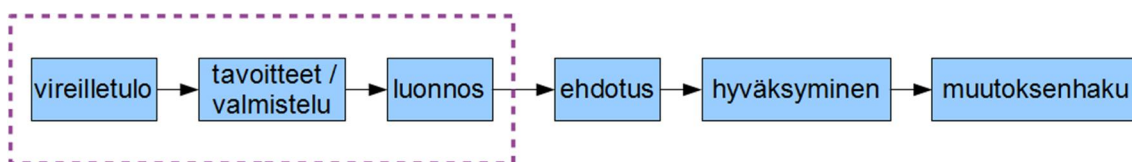
Asemakaava on tarkka toteuttamissuunnitelma, jossa korostetaan suunnitellun alueen turvallisuutta, terveellisyyttä ja lähiympäristön laatua. Asemakaavoja tulee laatia sitä mukaa, kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaus sitä edellyttää. Hyväksytty kaava kertoo, että rakennuspaikka on sopiva siihen osoitettuun rakentamiseen. Asemakaavaa laadittaessa tulee harkita vaikutuksia lähiympäristöön ja ohjata rakentamista tarpeeksi tarkkoilla määräyksillä. (4, s. 91–93.)

Yleiskaava, maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon asemakaavaa laadittaessa. Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto tai vaikutuksiltaan pienen kaavan voi hyväksyä myös kunnanhallitus tai lautakunta. (MRL §:t 24, 52, 54.)

3 Asemakaavaprosessi

3.1 Työn rajaus kaavaprosessissa

Tämän insinöörityön osalta kaavaprosessi painottuu vireilletulosta luonnosvaiheeseen asti, mistä on esimerkkinä kaavio 3. Kaavaprosessin aikana voi tulla vastaan muitakin huomioitavia vaihtoehtoja, kuin jäljempänä kuvataan, koska jokainen suunnitteilla oleva kaava on aina erilainen. Kaavaprosessia ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki ja -asetus, joiden yleistavoitteena on turvata osallisten osallistumismahdollisuus, kaavoituksen avoin tiedottaminen sekä asiantuntemuksen varmistaminen.



Kaavio 3. Asemakaavaprosessi, jossa rajattuna tämän insinöörityön alue käytännön osuudelta.

3.2 Asemakaavan vireilletulo

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä. Kaavoituskatsauksesta tulee ilmetä tärkeimmät ajankohtaiset kaavahankkeet ja niiden suunnitteluvaihe. Katsaus on hyvä keino ilmoittaa vireille tulevista kaavoista, mikä on keskeistä vuorovaikutuksessa. Kaavoituskatsaus ei kuitenkaan ole vielä osa varsinaista kaavaprosessia, vaan prosessia edeltävä toimenpide. Kunnat yleensä käyttävät kaavoituskatsauksen lisäksi myös yksittäisiä ilmoituksia, kuten ilmoittamista paikallisissa lehdissä. (MRL § 7; 4, s. 139.)

Kaavaa laadittaessa on riittävän aikaisessa vaiheessa tehtävä kaavan tarkoitukseen nähden tarpeellinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa käsitellään osallistumista, vuorovaikutusta ja kaavan vaikutuksia sekä tavoitteita. OAS:n tarkoituksena on, että osalliset pääsevät vuorovaikutukseen jo suunnittelun alkuvaiheessa ja myös ympäristövaikutuksiin liittyvät kysymykset tulevat edeltävää rakennuslakia monipuolisemmin arvioitaviksi. OAS tehdään pääasiassa asukkaita, maanomistajia, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä myös muita mahdollisia osallisia varten. OAS toimi-

tetaan osallisille ennen luonnosvaihetta, jotta vuorovaikutukselle on mahdollisuus jo ennen kaavaluonnoksen tekoa. (MRL § 63; 4, s. 409–410.)

Tässä insinööriyössä käsitelty asemakaavan muutos on tullut esille 17.3.2010 Loimaan kaupungin nettisivuilla julkaistussa Loimaan kaupungin vuoden 2010 kaavoituskatsauksessa. Osallisille lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.4.2010, jolloin kaavaprosessi tuli vireille.

3.3 Asemakaavan tavoitteet ja valmistelu

Kaavan laatimiselle on kunnan puolesta aina jokin tavoite, kuten tarvitaan uusia asuin- tai työpaikka-alueita tai kaava on vanhentunut ja käyttötarkoitus tai tehokkuus tarvitsee muuttaa. Tämän insinööriyön luonnoksen tavoitteista kerrotaan enemmän osiossa 4.2. (5.)

Suunnittelutilanteesta eli ylempitasoisista kaavoista ja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tulee myös johtaa tavoitteet asemakaavaan, sillä asemakaavan täytyy tukea niitä. Edellä mainituista suunnittelua ohjaavista suunnittelutasoista on kerrottu luvussa 2.

Kaavaa valmisteltaessa alue voidaan asettaa rakennuskieltoon, jos halutaan turvata, ettei kaavan laatimisen aikana rakenneta vastoin tulevaa kaavaa. Aluetta, jota tässä insinööriyössä käsitellään, ei asetettu rakennuskieltoon, koska yhteistyö samassa rakennuksessa olevien rakennuslupaviranomaisten kanssa takaa sen, ettei alueelle rakenneta vastoin tulevaa kaavaa. (MRL § 53; 6.)

Kaavaa valmisteltaessa suunnittelijan tulee huomioida alueen lähtötiedot, joita ovat aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset, tehdyt selvitykset, luonnonympäristö, rakennettu ja toiminnallinen ympäristö, yhdyskuntatekniikan verkostot ja sosiaalinen ympäristö. Kun pohjakartta on ajantasainen ja on tehty maastokäynti, asemakaavas suunnitelman saa parhaiten sopimaan alueen luonnonympäristöön ja -rakenteeseen. Tämän insinööriyön luonnoksen lähtötietoja on käsitelty tarkemmin luvussa 4. (7.)

3.4 Asemakaavan luonnos

Luonnosta tehtäessä tulee teettää tai tehdä mahdollisia uusia selvityksiä alueesta tai sen lähiympäristöstä. Kaavasta on hyvä tehdä eri vaihtoehtoja, jotta voidaan selkeästi vertailla kustannuksia, luonnon säilymistä, liikenteen toimivuutta, turvallisuutta ja viihtyisyyttä. Luonnoksen vaikutukset tulee arvioida ja tehdä asemakaavaselostuksen luonnos. Havainne- ja esittelymateriaalit tehdään kaavasta luonnosvaiheessa viranomaisneuvottelua ja luonnoksen nähtäville panoa varten. Tämän insinööritoimiston luonnoksen ratkaisusta kerrotaan tarkemmin luvussa 5. (7.)

Viranomaisneuvottelu tulee järjestää, kun kaava koskee valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia tavoitteita tai on yhdyskuntarakenteellisten vaikutusten, luonnonarvojen tai kulttuuriympäristön vaikutusten kannalta merkittävä. Elintarvike-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) sekä kunta järjestävät valtakunnallisia ja seudullisia tavoitteita käsittelevän neuvottelun, ennen kuin kunta laittaa ehdotuksen julkisesti nähtäville ja varaa mahdollisuuden mielipiteiden esittämiseen. Neuvottelun osallisia ovat muutkin viranomaiset, joiden toimialaa kaava saattaa koskea. Tässä insinööritoimiston tehdyn luonnoksen viranomaisneuvottelua käsitellään osiossa 6.2. (MRL § 66; MRA 26.)

Kaavaa valmisteltaessa vuorovaikutus tulee järjestää niin, että osallisilla, joita voivat olla myös ne, joiden työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa, on mahdollisuus mielipiteen esittämiseen. Kaavan valmisteluaineisto voidaan laittaa nähtäville tai järjestää tilaisuus, jotta osalliset voivat esittää mielipiteensä kirjallisesti tai suullisesti. (MRL § 62; MRA § 30.)

3.5 Asemakaavaehdotus

Luonnoksesta saatu palaute, sekä viranomaisten että muiden osallisten, huomioidaan ja muokataan ehdotus palautteen perusteella, mikäli aiheellista. Kaavaehdotus laetaan julkisesti nähtäville ja kunnan jäsenille ja osallisille varataan tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta. Ehdotus on oltava nähtävillä 30 päivän ajan tai jos kaava on vaikutuksiltaan vähäinen, sen on oltava nähtävillä 14 päivää. Ehdotukseen annettuihin muistutuksiin annetaan vastineet osoitteensa antaneille. (MRL 65; MRA 27.)

Kaavaehdotuksesta tulee pyytää lausunnot maakunnan liitolta ja ELY-keskukselta sekä muilta viranomaisilta, jos kaava koskee niiden toimialaa. Myös kunnilta ja yhteisöiltä, joiden toimintaan kaava voi vaikuttaa, on pyydettävä lausunnot. Jos kaavaehdotusta muutetaan oleellisesti, on se laitettava uudelleen nähtäville tai osallisia, joita muutos koskee, on kuultava erikseen. (MRA §:t 28 ja 32.)

3.6 Asemakaavan hyväksyminen

Kaavan hyväksyy kunnan luottamuselin, joka on kunnanvaltuusto tai vaikutuksiltaan pienessä kaavassa kunnanhallitus tai lautakunta. Kaava tulee voimaan, kun valitusaika on umpeutunut eikä kukaan ole hakenut muutosta kaavaan. Kaavan hyväksymispäätöksen saatua lainvoiman, on siitä kuulutettava niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa ilmoitetaan. ELY-keskukselle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja antaneet osoitteensa, tulee viipymättä lähettää tieto kaavan hyväksymisestä. (MRL §:t 52, 67, 205; MRA §:t 93, 94.)

3.7 Muutoksenhaku asemakaavaan

Jos kaava ei ole noudattanut valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita tai lain säädöksiä, voi ELY-keskus antaa kunnalle oikaisukehotuksen, jonka kunnanvaltuusto käsittelee ja antaa siitä päätöksen. Mikäli valtuusto ei anna päätöstä 6 kk:n kuluessa, raukeaa kaavan hyväksymispäätös. (MRL § 195.)

Kunta antaa valituksiin vastineet, ja jos kunta päättää pitää kantansa entisellään, voivat valituksen tehneet ja ELY-keskus valittaa hallinto-oikeuteen. Jos kunta muuttaa hyväksyttyä kaavaa, tulee valituksen tehneiden saada mahdollisuus täydentää tai muuttaa valitustaan sekä niiden osallisten, joita hyväksytyn kaavan muutos koskee, tulee mahdolliseksi hakea muutosta päätökseen. (MRL § 196.)

4 Suunnittelualueen lähtötiedot

4.1 Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Varsinais-Suomessa Loimaan kaupungin Virttaan kylässä, joka on entisen Alastaron kunnan aluetta. Tarkemmin määriteltynä alue on Alastaron moottoriradan välittömässä läheisyydessä pääasiassa Jarno Saaristentien etelä- ja Kievarintien länsipuolella sekä pieni kaistale Jarno Saaristentien pohjoispuolella. Sijaintia havainnollistavat kuvat 1 ja 2. Alueelta tilattiin ilmakekuvaus Suomen Ilmakekuva Oy:ltä, joka suoritettiin toukokuussa 2010 (kuva 2).



Kuva 2. Ilmakekuva alueesta ja suuntaa antava suunnittelualueen aluerajaus.

4.2 Asemakaavan suunnittelun tarve

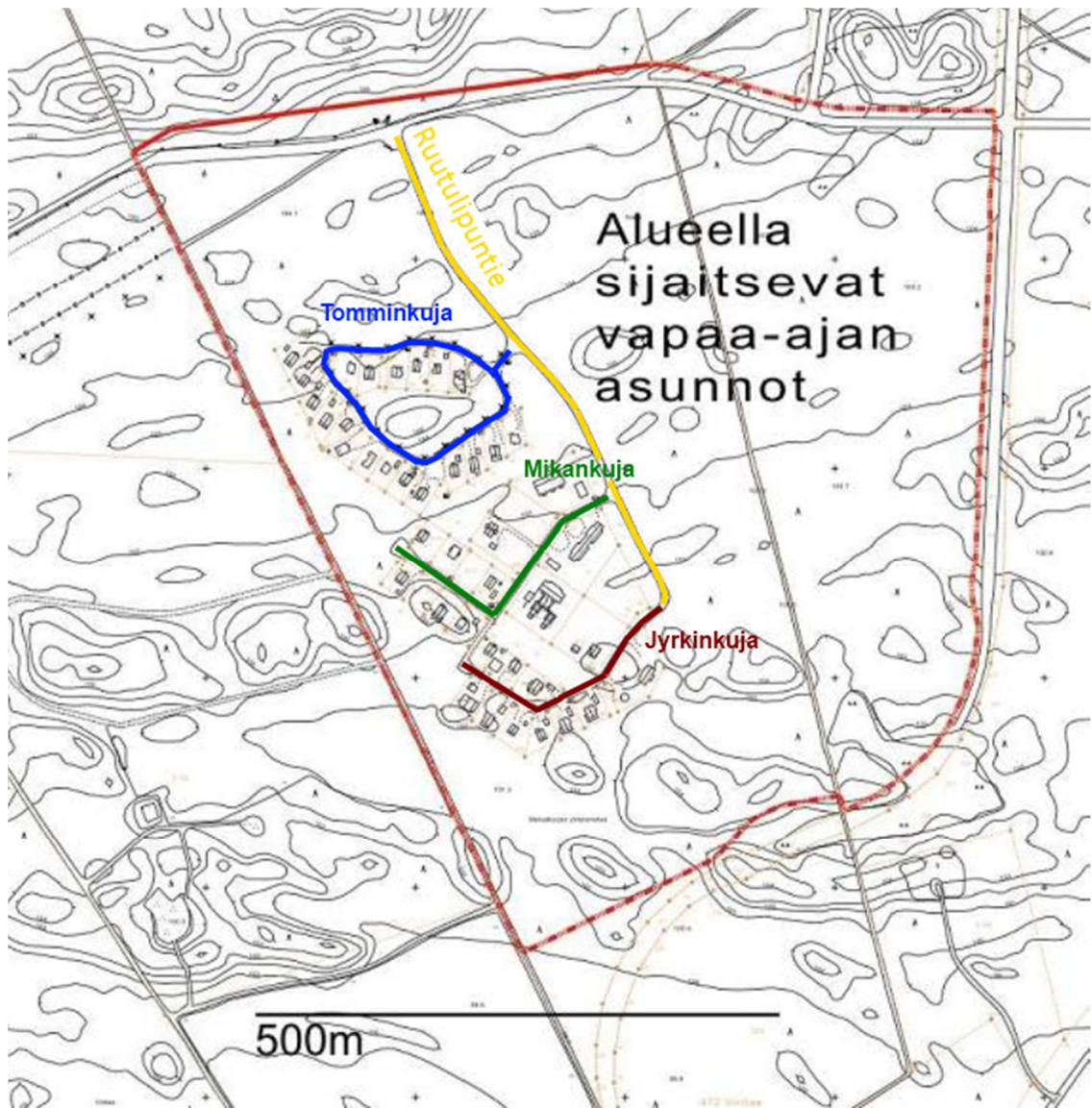
Asemakaavan muutoksen taustalla on tarve tehdä asemakaava olemassa olevalle loma-asuntoalueelle ja jatkaa loma-asuntoaluetta itään päin. Asemakaavan vanhentumisen ja loma-asuntojen kysynnän johdosta asemakaavaa tulisi muuttaa siten, että matkailu-

palveluiksi tarkoitettujen alueiden käyttötarkoituksmerkinnät muutettaisiin myös loma-asutuksen rakentamisen salliviksi. Alueelle jätetään varauksia matkailupalveluiden kortteleille, joihin voidaan sijoittaa esimerkiksi hotelleja, ravintoloita ja pieniä lyhytaikaiseen käyttöön tarkoitettuja vuokramökkejä. Samalla kun uusi asemakaava laaditaan, tarkennetaan myös Jarno Saarisentien sijainti ja nimetään alueella oleva nimetön tie Ruutulipuntieksi.

4.3 Rakentamistapaohjeiden mukaan rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella on loma-asutusta Tomminkujan, Mikankujan ja Jyrkinkujan varrella, kuten kuvasta 3 näkee. Rakennetut loma-asunnot ovat 1–2-kerroksisia ja pääasiallisena julkisivumateriaalina on puu (kuva 4). Loma-asunnot on rakennettu 2000-luvulla, eikä alueella ole muita rakennuksia kuin loma-asuntoja ja niiden autotalleja, talous- sekä saunarakennuksia. Alueella on 45 rakennuspaikkaa, joista 37 ovat pienempiä (643–986 m²) ja 8 suurempia (1829–3465 m²). Osalla suuremmista tonteista on pari- tai rivitaloja. (Liite 1.)

Tomminkujan varteen rakennettujen loma-asuntojen kerrosalat ovat keskimäärin hieman yli 80 m². Mikankujalla on pienempiä loma-asuntoja, joiden kerrosalat ovat noin 90 m² tai suurempia (kaksi rivitaloa 248 m² ja 325 m² sekä paritalo 320 m²). Jyrkinkujalla pienempien loma-asuntojen kerrosalat ovat keskimäärin alle 100 m². Yksi suurempi loma-asunto on kerrosaltaan 202 m². Yksityiskohtaisemmat tiedot rakennetusta alueesta ovat liitteessä 1.



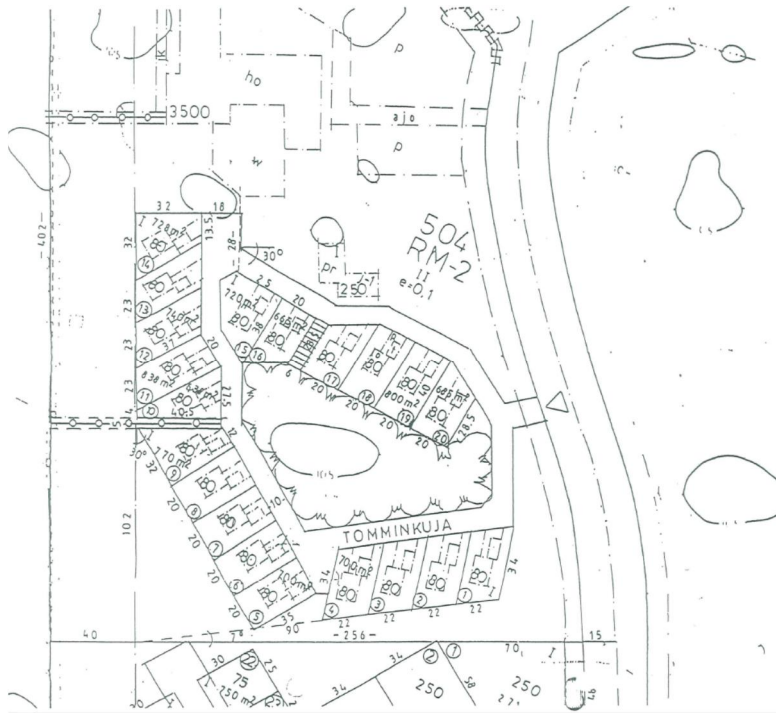
Kuva 3. Alueella sijaitsevat vapaa-ajan asunnot.

Nykyiset loma-asunnot on rakennettu rakennustapaohjeiden eli niin sanotun palstoitus-suunnitelman mukaan, joka on epävirallinen maankäyttösuunnitelma, jolla ei ole enää nykyisen 1.1.2000 voimaan tullen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan juridista merkitystä. (9.)



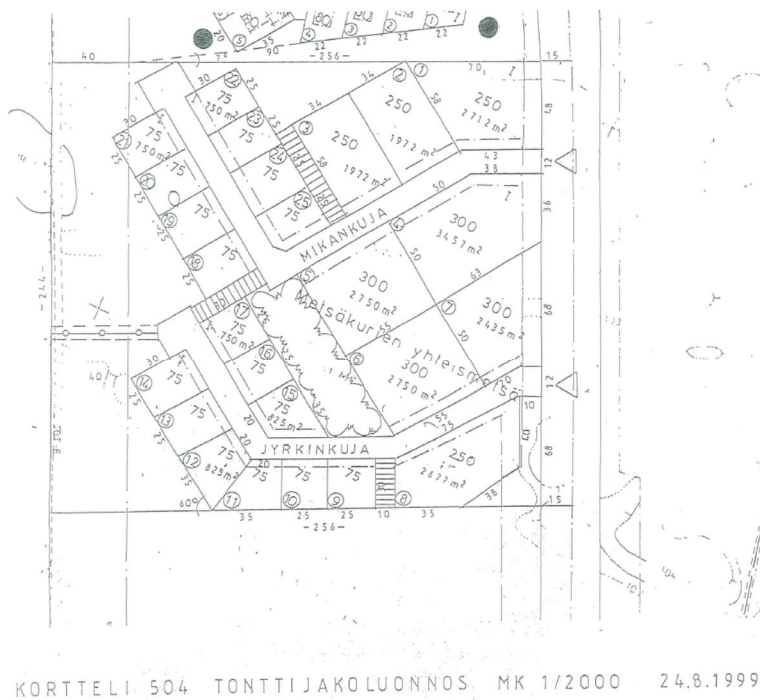
Kuva 4. Näkymä Mikankujalta 25.11.2010.

Rakennustapaohjeissa on määrätty esimerkiksi rakennusten sijoittamisesta, korkeus-
asemasta, autopaikoista, kattojen tyyleistä, julkisivumateriaaleista, kulkuteistä ja kasvil-
lisuuden säilyttämisestä. Kuitenkaan Alastaron kunnanvaltuuston 31.1.2000 hyväksy-
mät alueen rakentamistapaohjeet eivät riitä asemakaavaksi. (10; 11.) Rakentamistapa-
ohjeiden karttaotteista on liitetty mukaan kuvat 5 ja 6.



Kuva 5. Karttaote Alastaron kunnan Virttaan moottorirata-alueen korttelin 504 vaiheesta 1 (11).

Alue rakennettiin kahdessa vaiheessa, joista Tomminkuja oli vaihe 1 ja Mikankuja sekä Jyrinkuja olivat vaihe 2.



Kuva 6. Karttaote Alastaron kunnan Virttaan moottorirata-alueen korttelin 504 vaiheesta 2 (11).

4.4 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edistäminen kaava-alueella

4.4.1 Toimiva aluerakenne

Lomakylä tukee alueen elinkeinoelämän edellytyksiä ja mahdollistaisi palvelujen parantamisen alueella lisääntyneen kysynnän johdosta. Lomakylän laajenemisessa hyödynnettäisiin olemassa olevia rakenteita, sillä alueella on olemassa kunnallistekniikka sekä katuverkko. Alueen omien vahvuuksien ja sijainnin perusteella lomakylän kehittäminen on järkevää. Alue on laajasti virkistyskäytössä. Lomakylä tukisi moottoriradan, Golfkeskuksen, patikoinnin ja hiihdon mahdollisuuksia. Lomakylän vahvuutena ovat useat lähellä sijaitsevat virkistystoiminnot (katso kuva 1). (9, s. 9.)

4.4.2 Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Kaavaluonnos tukee olemassa olevan yhdyskuntarakenteen eheyttämistä loma-asuntoalueen laajentuessa, kun olemassa olevaa infrastruktuuria käytetään hyväksi. Nykyiset ja suunnitteilla olevat lomatontit ovat tiiviisti rakennettuja, jolloin luontoa säilyy alueella hyvin. Myös palvelut ja toiminnot ovat saavutettavissa siten, että autoa ei tarvitse käyttää tai ainakaan autolla ei tarvitse tulla kaukaa monena päivänä. Esimerkiksi aluetta virkistäytymiseen (hiihto/patikointi) käyttävä ihminen voi tulla paikan päälle ja yöpyä mökissä, eikä tarvitse siten ajaa aina kotiin yöksi sekä moottoriradan ja golf-kentän käyttäjät tulevat usein esimerkiksi viikonlopuksi harrastamaan. Majoittuminen lähelle vähentää turhaa edestakaisin ajamista sekä kasvihuonepäästöjä. (9, s. 10.)

4.4.3 Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Kaavalla edistetään luonnon virkistyskäyttöä, sillä lomamökeiltä pääsee kävelemällä virkistysreiteille ja ihmiset voivat nauttia alueen hiljaisuudesta, joka alueella yleisimmin vallitsee. Mökkejä käytetään moneen tarkoitukseen, esimerkiksi kesällä mökin voi vuokrata moottoriturheiluharrastajien käyttöön, syksyisin ja keväisin käyttää patikointiin sekä talvella hiihtämiseen, mikä tukee alueiden moninaiskäytön tavoitetta. Pohjavesien suojelu alueella on laadukasta, kun alueella on vesi- ja viemäriverkko, joten likaista vettä ei imeydy maaperään. Suunnitteilla oleva asemakaavan laajeneminen ei riko alu-

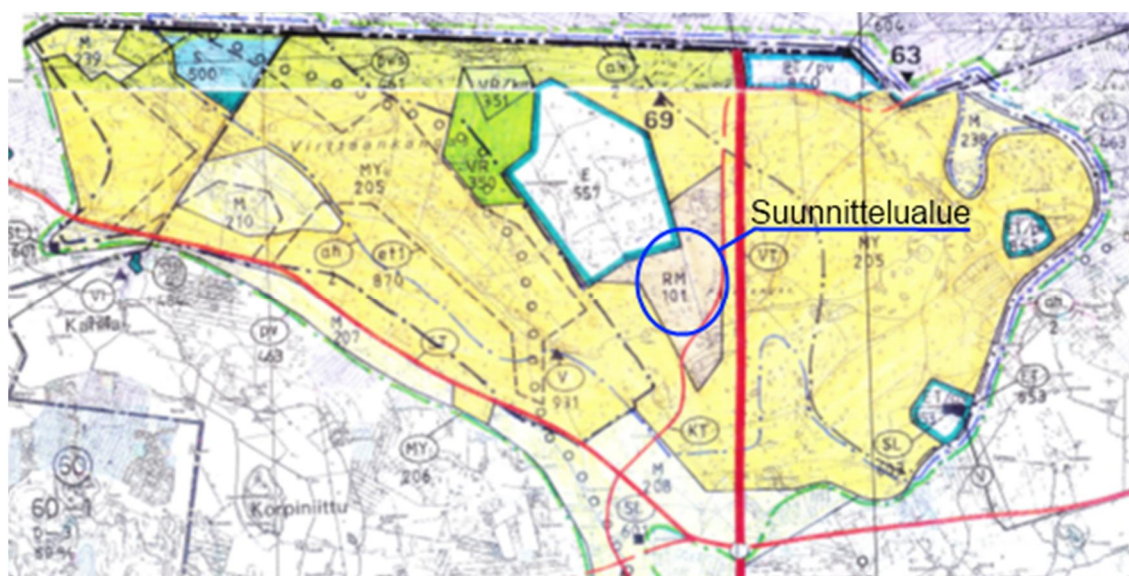
een virkistyskäytössä olevia alueita, esimerkiksi lomakylän laajenemisalueella itäpuolella ei kulje virkistysreittejä. (9, s. 12–13.)

4.4.4 Toimivat yhteysverkot ja energianhuolto

Alueella on toimiva liikenneverkko ja lomakylä vähentää henkilöautoilun tarvetta, sillä lomalaiset voivat kulkea mökeistään ympäristön toimintoihin (9, s. 13).

4.5 Maakuntakaava suunnittelualueella

Alueella on voimassa Varsinais-Suomen Liiton laatima vaiheseutukaava (kuva 7), jolla on 1.1.2009 alkaen maakuntakaavan asema ja oikeusvaikutukset. Entiset seutukaavat tullaan päivittämään vaiheittain maakuntakaavoiksi. Suunnittelualue on maakuntakaavassa merkitty Retkeily- ja matkailupalvelujen alueeksi (RM). (12.)



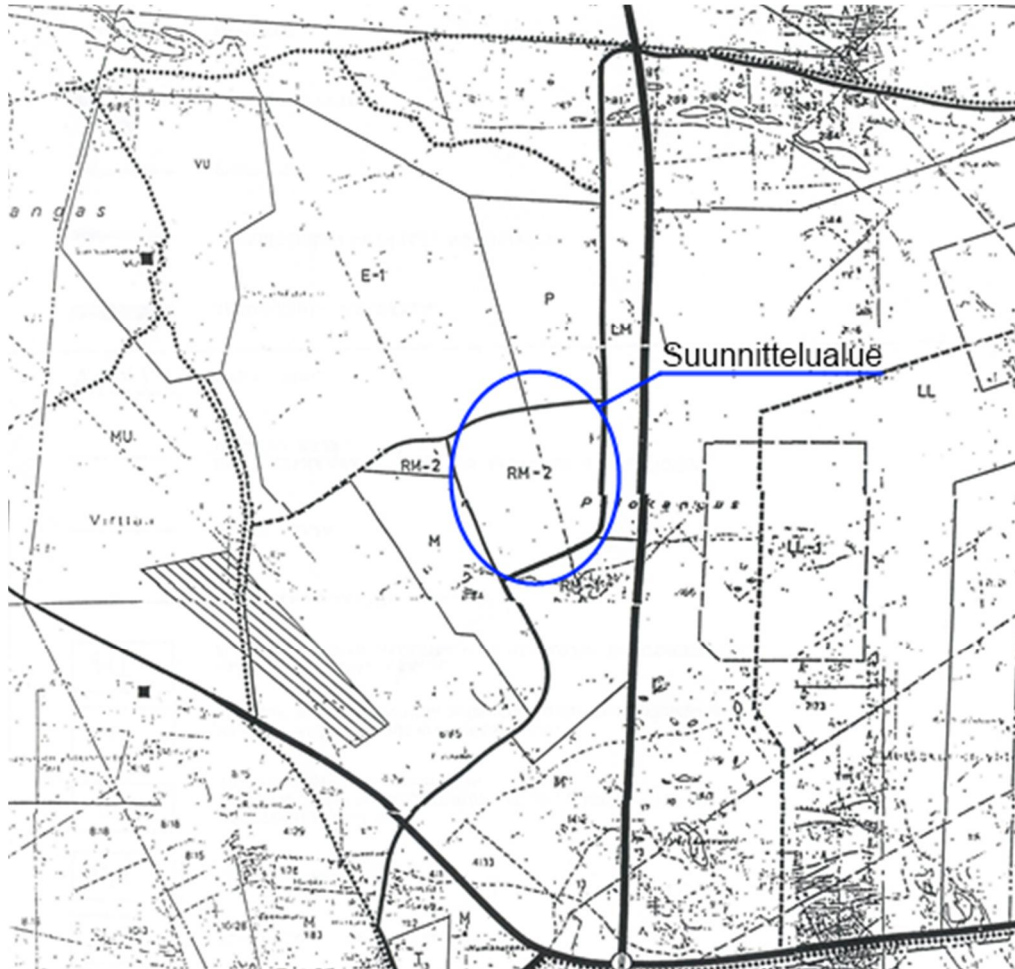
Kuva 7. Ote vaiheseutukaavasta, jolla on 1.1.2009 alkaen maakuntakaavan asema.

4.6 Yleiskaava suunnittelualueella

Asemakaavan muutosalueella on Alastaron kunnanvaltuuston 20.3.1989 hyväksymä osayleiskaava (kuva 8). Osayleiskaavassa asemakaavan muutosalue on merkitty matkailupalvelujen alueeksi. Lomakylä ja matkailupalveluiden korttelit ovat osayleiskaavaan

mukaista toimintaa. Yleiskaavan kaavamääräys (RM-2) suunnittelualueelle on esitetty nä alla.

Matkailupalvelujen alue. Alue on varattu kaupalliseen näyttelytoimintaan ja urheilu- ja virkistyspalvelujen käyttöön.

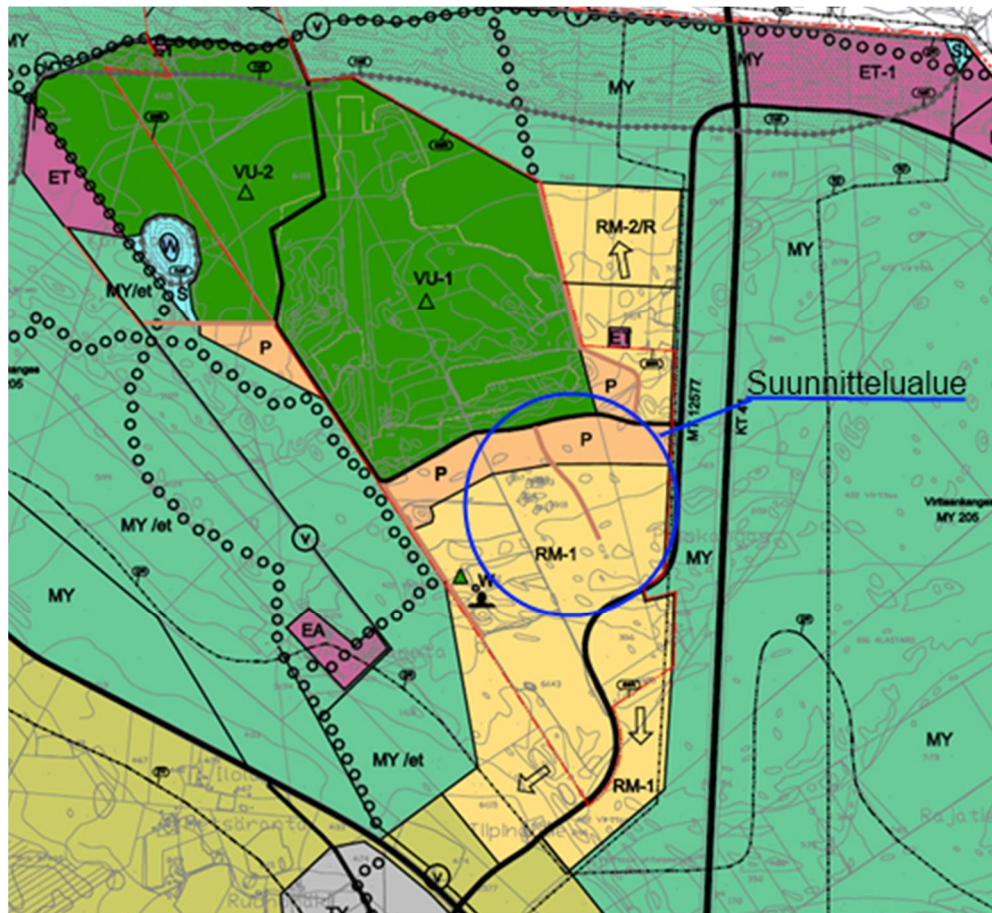


Kuva 8. Ote 20.3.1989 hyväksytystä osayleiskaavasta.

Alastaron kunnanvaltuusto hyväksyi uuden yleiskaavaehdotuksen 10.11.2008 (kuva 9). Hallinto-oikeus kumosi kuitenkin päätöksen 29.12.2009 pohjavesivaikutusten selvitysten riittämättömyyden perusteella sekä kantatie 41:n itäpuolella olevan seutukaavan vastaisen teollisuus- ja varastoalueen johdosta (13).

Suunnittelualue on merkitty RM-1-alueeksi. Kaavamääräys suunnittelualueelle (RM-1) on esitettyä alla, jos se olisi toteutunut.

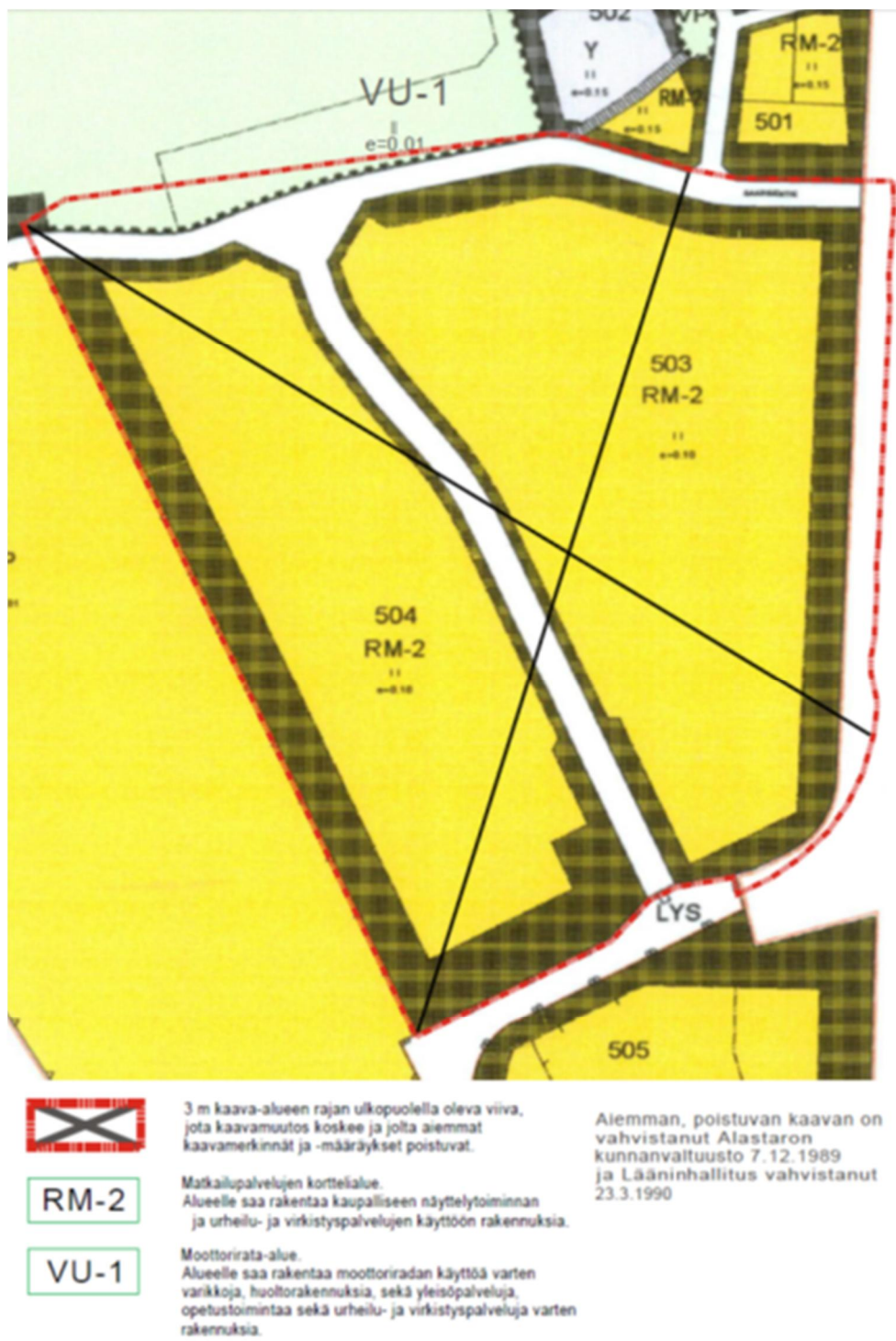
Matkailupalvelujen alue. Alue on tarkoitettu lomailua, matkailua ja virkistystä palvelevien toimintojen rakennuksille, esim. lomahotellille, koulutuskeskukselle ja lomakylille.



Kuva 9. Ote 29.12.2009 kumotusta osayleiskaavasta.

4.7 Asemakaava suunnittelualueella

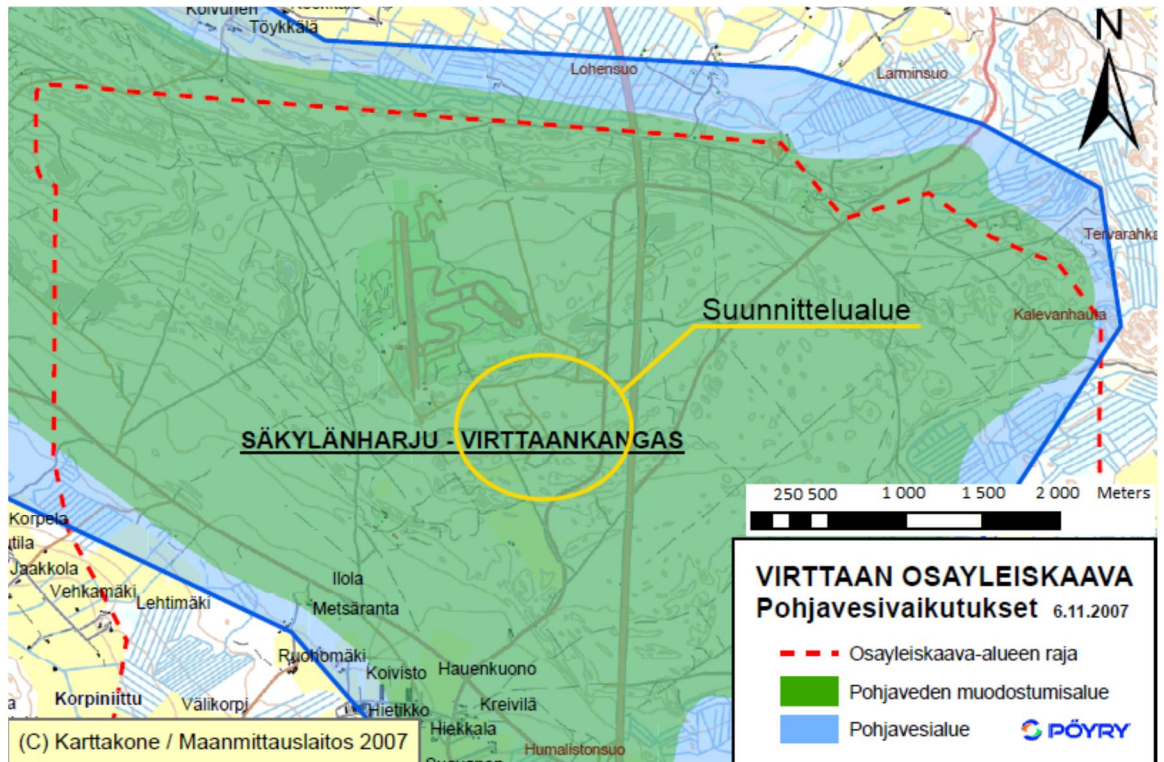
Alueella on voimassa oleva asemakaava (entinen rakennuskaava), jonka on hyväksynyt Alastaron kunnanvaltuusto 7.12.1989 ja lääninhallitus vahvistanut 23.3.1990. Korttelit 503 ja 504 on osoitettu matkailupalvelujen korttelialueiksi (RM-2). Muutosalueella on lisäksi katuja ja pieni osa moottorirata-alueetta (VU-1). Poistuvan asemakaavan tarkemmat kaavamääräykset on esitetty kuvassa 10 suunnittelualueen osalta. Suunnittelualue rajautuu länsi-, pohjois- ja eteläpuolelta samaan aikaan vahvistettuun asemakaavaan ja alueen itäpuolella ei ole asemakaavaa.



Kuva 10. Poistuva asemakaava rajattuna.

4.8 Luonnonympäristö

Alue on luontotyyppiltään kuivaa puolukkatyyppin kangasta ja puustoltaan nuorta harjumannikköä. Kaavamuutosalueella ei ole suojeltavia luonnonkohteita, kasveja tai eläimiä. Suunnittelualue sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella, kuten kuvasta 11 näkee. Pohjavedensuojelu huomioidaan lomatonttien viemäriin liittymisen pakkona tontinluovutusehdoissa. (14; 15.)



Kuva 11. Muokattu ote Pöyryn 20.2.2008 tekemästä Virttaan osayleiskaavaehdotuksen pohjavesivaikutusten selvityksestä (22).

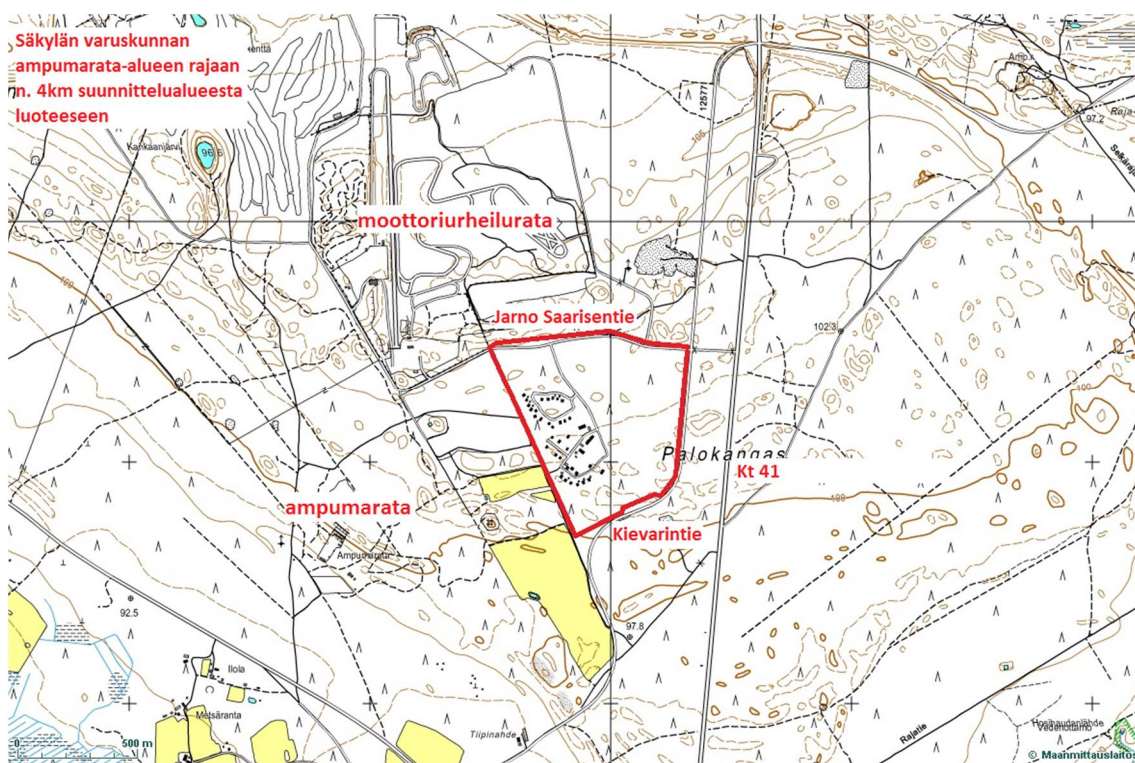
Lähes koko alue on puustoista. Maastokäynnillä 25.11.2010 selvisi, että suunnittelualueella näkee pitkälle, koska mäntyjen oksisto on korkealla, eikä alueella kasva juuri aluskasvillisuutta ja pinnanmuodot ovat hyvin tasaisia koko alueella.

4.9 Ympäristöhäiriöt

4.9.1 Melu ympäristöhäiriönä

Asutuilla alueilla yleinen ympäristöhäiriö on melu, jota ei voi tarkkaan määritellä desibelien perusteella, sillä jokainen sietää ääntä eri tavalla. Melu voidaan kokea häiritseväksi ja se voi rasittaa tai vahingoittaa elimistöä fyysisesti tai psyykkisesti. Äänien häiritsevyyteen vaikuttaa kuulijan herkkyys ja asennoituminen äänilähdettä kohtaan. (16.)

Kaavamuuotosalueen loma-asukkaat ovat tietoisia viereisistä moottori- ja ampumara- doista, joten mökkiä rakennettaessa tai ostettaessa ajoittaiseen meluun on asennoitu- nut. Suunnittelualueen lähiympäristön mahdolliset melulähteet kuvassa 12. Nykyisille loma-asukkaille tehtiin puhelinhaastattelu, jonka mukaan kukaan ei kokenut melun häiritsevän paljoa, 60 %:a melu ei häirinnyt lainkaan ja 40 %:a melu häiritsi vain vä- hän. (Liite 2.)



Kuva 12. Melun mahdolliset lähteet merkittynä kartalle. Kuvan lupanumero 51/MML/11.

Valtioneuvosto on antanut maankäytön ja rakentamisen suunnittelussa käytettävät yleiset melutason ohjearvot (993/1992), josta on esitetty kaavamuuotosaluetta koskevat

arvot taulukossa 1. Ohjearvot eivät kuitenkaan koske ampuma- ja moottoriradan toiminnasta aiheutuvaa hetkittäistä maksimimelua, sillä niihin sovelletaan muita ohjeita. (17.)

Taulukko 1. Valtioneuvoston melutason ohjearvot loma-asutuksen osalta.

Valtioneuvoston melutason ohjearvot (993/1992)	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), $L_{Aeq,T}$ enintään	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
Ulkona		
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Sisällä		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB

4.9.2 Tieliikenteen melu

Promethor Oy teki suunnittelualuetta koskevan melunselvityksen 20.4.2008, jossa on käytetty kaavamuutosalueesta aikaisemmin tehtyä luonnosta, jota kutsutaan tässä insinööritöyssä nimellä luonnos 3. Suunnittelualueelle tulee vain hieman melua Kievarintieltä ja Jarno Saarisentieltä, kuten kuvasta 13 näkyy. Tieliikenteestä aiheutuva melun päiväajan keskiäänitaso on pääsääntöisesti alle 45 dB ja vain hyvin pienellä alueella tämä arvo ylittyy. Yöaikaan melu ei ylitä ohjearvoa 40 dB suunnitteilla olevien loma-asuntojen piirissä. Sisätiloissa keskiäänitaso on suurimmillaan 20 dB, olettaen että julkisivun ääneneristävyys on 30 dB. Näin sisätilan ohjearvo 35 dB alittuu selvästi. (18.)



Kuva 13. Ote Promethor Oy:n melunselvityksestä (18, s. 20).

4.9.3 Ampumaratojen toimintojen melu

Promethor Oy tutki selvityksessään myös suunnittelualueesta noin kilometrin päässä länsipuolella olevan ampumaradan melua. Ampumaradalta voi joskus tulla valtioneuvoston ohjearvot (53/1997) ylittävää melua pihalla, jos ammutaan haulikolla tai jos ammutaan kiväärillä ilman äänenvaimenninta. Arvot ylittävät 60 dB:n rajan 6–11 dB:llä. Sisätiloissa keskiäänien ohjearvoa 35 dB ei ylitetä, koska laukaisumäärä on alhainen vuorokaudessa. Taulukossa 2 on esitettyä loma-asutuksen osalta valtioneuvoston ohjearvot ampumaratojen melutasosta. (18.)

Taulukko 2. Valtioneuvoston ampumaratojen melutason ohjearvot loma-asutuksen osalta.

Valtioneuvoston ampumaratojen melutason ohjearvot (53/1997)	Melun A-painotettu enimmäistaso impulssiakavakiolla, LAImax, määritettynä enintään
Loma-asumiseen käytettävät alueet	60 dB

Insinööritoimisto Akukon Oy teki melunselvityksen Säkylän varuskunnan ampumatoinnasta helmikuussa 2009. Säkylän varuskunnan ampumaratojen enimmäis-, ja keskiäänitason melut alittavat ohjearvot kaavamuuotosalueella. Myös raskaiden aseiden puolustusvoimien suositusarvo, yhden tapahtuman C-äänialtistustaso, jonka tulee olla alle 100 dB, ja päiväajan impulssikorjattu A-keskiäänitaso, jonka tulee olla alle 55 dB, alittuvat suunnittelualueella. (19.)

4.9.4 Moottoriradan toiminnan melu

Moottoriradan toiminnasta voi aiheutua ajoittain ohjearvojen ylitystä piha-alueilla Promethor Oy:n selvityksen mukaan. Keskiäänitason (45 dB) ja maksimiäänitason (55 dB) ohjearvot voivat ylittyä kiihdytysradan ja asfalttiradan kilpailupäivinä sekä joskus asfalttiradan harjoittelupäivinä. Maksimiäänitason tarkastelussa sovelletaan Vaasan hallinto-oikeuden käyttämiä moottoriratamelun ohjearvoja, jotka ovat Promethor Oy:n selvityksen mukaan loma-asutuksen kohdalla 55 dB. Sisätiloissa julkisivun ääneneristävyyden ollessa 30 dB, on asuin- ja majoitushuoneiden keskiäänitaso alle ohjearvojen kaikkina muina päivinä, paitsi kiihdytysradan kilpailupäivinä. Tällöinkään ylitystä ei tapahdu alueen eteläosassa. Huomioitavana on pidettävä myös sitä, että kiihdytyskilpailuja on vain muutaman kerran vuodessa ja asfalttiradan kilpailutoimintaa on pääsääntöisesti viikonloppuisin. (18.)

Puhelinhaastattelulla kartoitettiin loma-asukkaiden pihoilla oleskelua, jossa 10 % sanoi viettävänsä pihalla paljon aikaa, 40 % jonkin verran ja 50 % vähän. Lomakyläalue on luonteeltaan sellainen, että pihoja ei käytetä paljoa oleskeluun, koska muuhun virkistykseen on hyvät edellytykset alueella kuten patikointi, hiihto tai moottoriradan toiminat. (Liite 2.)

4.10 Pohjakartta ja maanomistus

Suunnittelualueen pohjakartta on tehty Kaavakartta Oy:n toimesta 11.6.1987 ja hyväksytty 12.2.1988. Suunnittelualueen pohjakartta on kaavoitusmittausohjeiden mukainen vektorimuotoisen aineiston käsittävä numeerinen karttatietokanta. (20, s. 29.)

Loimaan kaupunki täydennyskartoitti alueen kesän 2009 aikana, jolloin alueen rakennusten ja teiden sijainnit saatiin päivitettyä. Kiinteistöjen rajat tuotiin pohjakartalle Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä kiinteistörekisteristä.

Kaava-alueen kiinteistöjen omistukset selvitettiin Facta WebGIS -paikkatietopalvelun avulla. Kaavoitettava maa-ala on Loimaan kaupungin ja lomakiinteistöjen osalta yksityisten, yritysten ja yhdistysten omistuksessa. Maanomistuksia selvittää kuva 14, josta käy ilmi alueen ja sen lähiympäristön maanomistuksen jakautuminen.



Kuva 14. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistusolot 18.11.2010.

4.11 Tekninen huolto

Lomakylän alue kuuluu kunnallistekniikan piiriin. Ennen kuin Alastaron–Virttaan välinen siirtoviemäri valmistui vuonna 2009, lomakylän jätevedet ohjattiin kahteen umpisäiliöön, joista ne toimitettiin jätevedenpuhdistamolle. Nyt kun jätevedet ohjataan suoraan siirtoviemärin kautta jätevedenpuhdistamolle, toinen umpisäiliöistä jätettiin mahdollista vesimassojen tasausta varten osaksi viemäriverkostoa. Mikäli esimerkiksi suuren moottoriratatapahtuman aikana kaikki loma-asukkaat käyttäisivät paljon vettä samanaikaisesti, jätevesi ei nousisi joissakin lomamökeissä viemäristä ylös, kun maahan jätetty säiliö varastoi tilapäisesti ylimääräisen veden. Tomminkuja on valaistu, alueella on yksi sähkön muuntamo ja toinen on rakenteilla. (21; 22; 23.)

4.12 Liikenne

Tonttiliikenne ohjautuu Mikan-, Jyrkin-, ja Tomminkujilta vielä nimeämättömän tien kautta Jarno Saarisentielle. Tulevassa kaavassa uusi tie tullaan nimeämään Ruutulipuntieksi. Puhelinhaastattelussa 27.1.2011 selvisi, että tien nimen puuttuminen on aiheuttanut hieman hämmennystä loma-asukkaissa. Haastattelun otanta oli 10 loma-asukasta, eli 24 % nykyisistä rakennettujen loma-asuntojen omistajista. Samassa haastattelussa selvitettiin liikenneverkon toimivuutta, ja se koettiin hyväksi. Näin ollen liikenneverkosto mahdollistaa loma-asutuksen lisääntymisen myös osallisten näkökulmasta. (Liite 2.)

4.13 Virkistys, palvelut ja elinkeinotoiminta

Hiihto- ja patikointireitistölle on matkaa 300 metriä. Kaavamuutosalueen länsipuolelle noin 250 metrin päähän on suunnitteilla lampi uimakäyttöön. Noin 600 metrin päässä sijaitsee Alastaron moottorirata, jossa on myös ravintola, ja noin 6,5 km päässä Virttaan keskustassa sijaitsee kaksi ravintolaa.

Etäisyys Alastaro Golf -kentälle loma-asutusalueelta on tietä pitkin noin 3,5 km, ja siellä on myös ravintola, joka on auki kesäisin. Mökkialueelta on matkaa noin viisi kilometriä Virttaan keskustassa olevaan lähikauppaan. Etäisyydet suurempiin keskuksiin tietä pitkin ovat Alastarolle 15 km, Huittisiin 25 km, Säkyliin 25 km ja Loimaalle 30 km.

5 Luonnoksen ratkaisut

5.1 Kaavan rakenne yleisesti

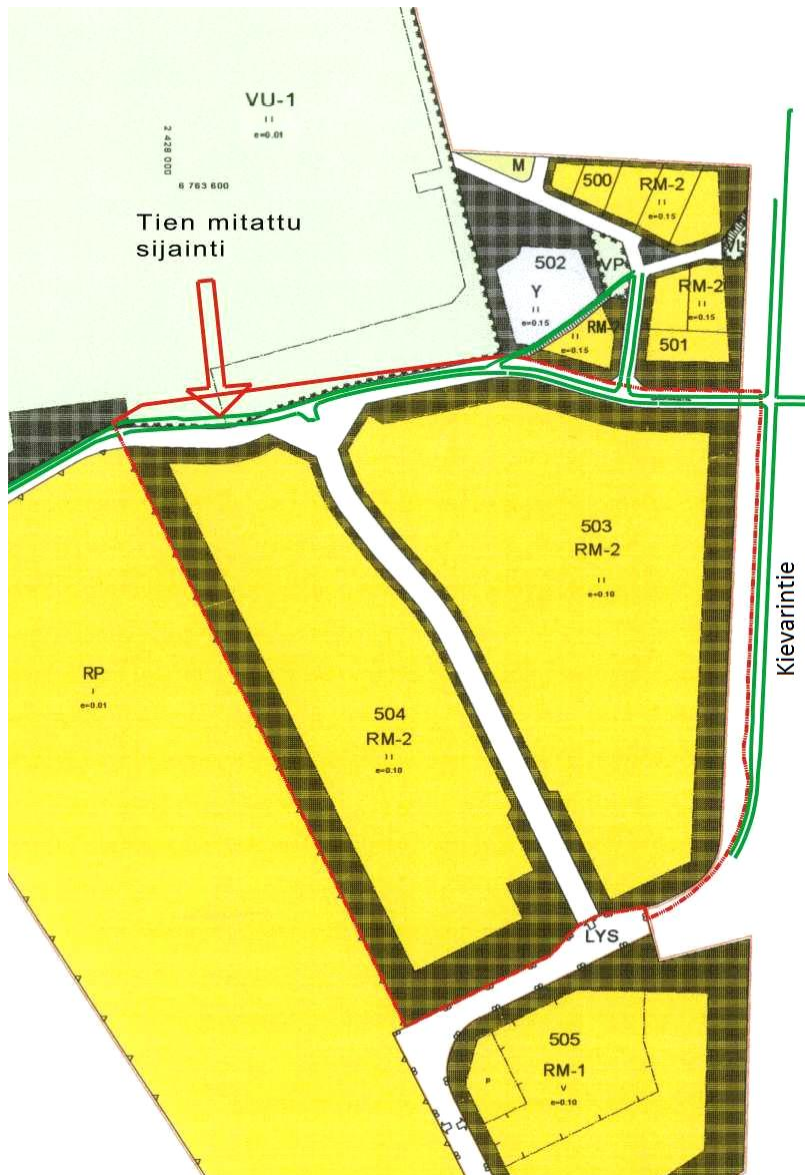
Jo rakennettu alue kaavoitetaan teiden ja tonttien osalta rakentamistapaohjeiden perusteella toteutuneen olemassa olevan rakenteen mukaan. Uuden loma-asutusta jatkavan alueen muotoon ja sijaintiin vaikuttavat paljon uusien katujen sijainnit, joiden varteen loma-asunnot sijoitetaan. Katualueiden sijoittamisessa otettiin huomioon sopeuttaminen rakennettuun alueeseen, luonnonolot, yhdistäminen rakennettuun kunnallistekniikkaan, liikenneverkon turvallisuus ja pihojen tuleva ilmansuunta.

5.2 Vuorovaikutus toimijoiden kanssa luonnosvaiheessa

Luonnosta piirrettäessä oltiin yhteydessä vesi- ja sähkölaitoksiin, joilta selvitettiin riittääkö nykyisten vesi- ja viemäriverkostoiden sekä muuntamoiden kapasiteetti alueen laajenemiselle ja keskusteltiin luonnoksen toimintojen sijoittelusta. Rakennusvalvonnalta selvitettiin jo rakennetun alueen rakennuskantaan liittyviä kysymyksiä, varmistettiin esimerkiksi talousrakennusten kerrosaloja.

5.3 Kaava-alueen raja

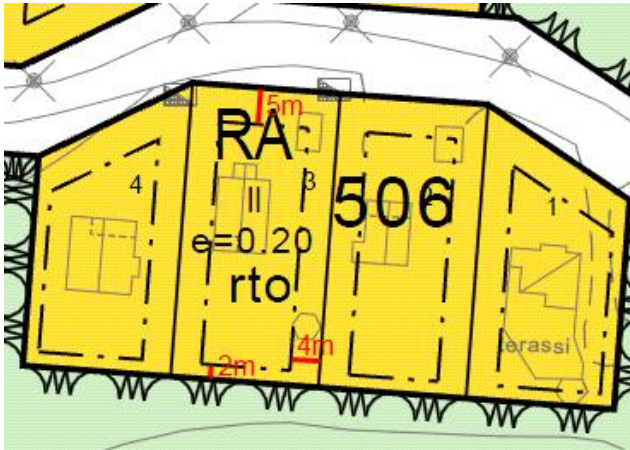
Kaavan rajauksen perusteina länsi- ja eteläosassa ovat voimassa olevan kaavan rajautuminen toiseen käyttötarkoitukseen ja tiealueeseen. Idässä raja otettiin Kievarintien tiealueeseen asti, jolloin kaavamuutokseen tuli mukaan myös pieni kaistale kaavoittamatonta metsäaluetta, joka näkyy kuvassa 15 valkoisella korttelin 503 ja Kievarintien välissä. Pohjoisosan raja noudattaa osittain voimassa olevan kaavan mukaista tiealueen rajausta, mutta luonnosta tehtäessä huomattiin, että tien sijainti poikkeaa hieman voimassa olevan kaavan tiealueesta. Näin ollen kaavamuutosalueeseen otettiin pieni kaistale moottorirata-aluetta, jotta tien sijainti tarkentuu uuteen kaavaan.



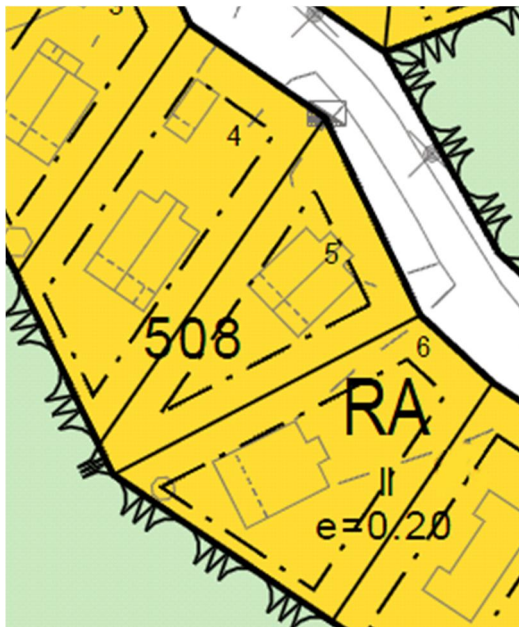
Kuva 15. Ote voimassa olevasta asemakaavasta, johon on merkitty uuden kaavan rajaus ja perusteita siihen.

5.4 Rakennusalat

Rakennusaloja määrättäessä haettiin tasavertaista kohtelua, jossa haasteena olivat rakennetun alueen vaihtelevat tonttien muodot sekä rakennettujen rakennusten sijainnit, joita havainnollistavat kuvat 16 ja 17.



Kuva 16. Esimerkki rakennusalojen etäisyyksistä rajoista ja rakennusten sijainneista.



Kuva 17. Esimerkki tonttien vaihtelevista muodoista.

Osa rakennetuista loma-asunnoista tai niiden talousrakennuksista on lähempänä naapurua, puistoa tai tiealuetta kuin uuden kaavan rakennusala sallii. Tämä ei kuitenkaan edellytä nykyisten rakennusten omistajilta mitään toimia, vaan ohjaa tulevaisuuden rakentamista. (MRL §:t 50, 58.)

Rakennusaloja määrättäessä periaatteina olivat turvallisuus ja toimivuus. Etäisyys naapuritonttiin on neljä metriä, koska paloturvaetäisyys on pääsääntöisesti kahdeksan metriä eri tontilla olevien rakennusten välillä, jos ei käytetä paloturvallisuutta edistäviä rakenteita. (24, s. 21; 25, s. 4.)

Etäisyys virkistysalueeseen on kaksi metriä; näin esimerkiksi palokunnan on mahdollista päästä rakennuksen taakse tontilla ja rakennusvaiheessa työkoneet eivät vahingoita virkistysalueen maastoa. Rakennusalan etäisyys tiealueesta on viisi metriä. Etäisyydellä pyritään turvallisuuden ja toimivuuden parantamiseen. Kun autotalli ei ole ihan kiinni tiealueessa, auto ei aja yllättäen tielle ja auton kääntäminen onnistuu pihassa, eikä tarvitse peruuttaa tiealueelle.

Rakennusala on suhteellisen suuri, jotta suunnittelua ei rajoitettaisi liikaa. Alueen rakenne on sellainen, että tontit ovat enimmäkseen mökkien sijoitusta varten ja käyttäjät viettävät paljon aikaa alueen urheilu- ja virkistyspalveluissa.

5.5 Tehokkuuden ja kerrosalan määrittäminen

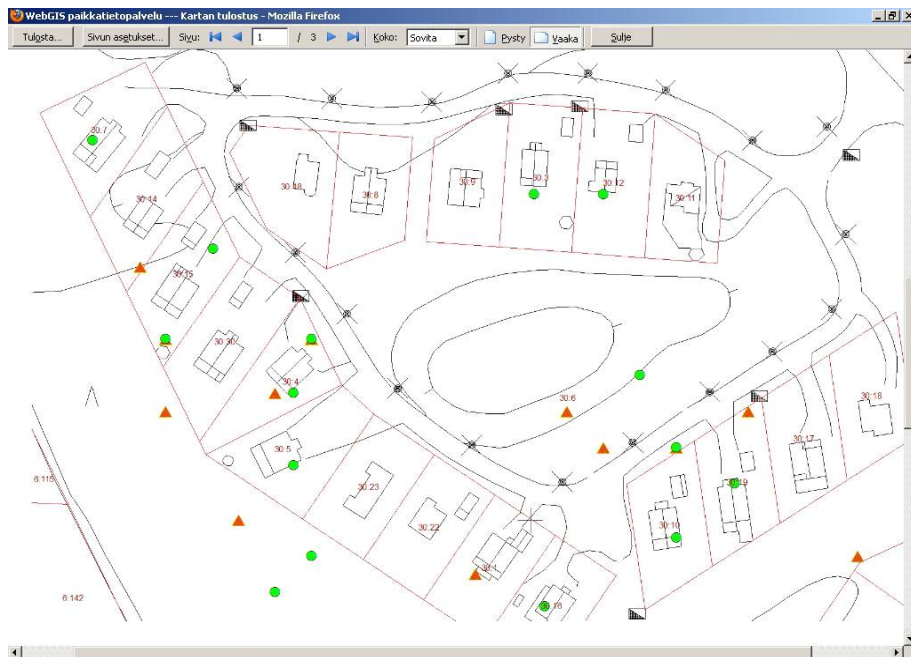
Luonnoksen loma-asuntojen korttelialueiden (RA) rakentamisen tehokkuudeksi valittiin 0,20 ja useampiasuntoisten loma-asuntojen (RA-1) sekä matkailua palvelevien rakennusten (RM) tehokkuudeksi 0,15. Loma-asuntojen tehokkuuksien valintaan päädyttiin tutkimalla olemassa olevien loma-asuntojen tonttien käytettyjä tehokkuuksia. Kaikilla tonteilla rakennustent, loma-asuntojen ja mahdollisten talousrakennusten kerrosalat yhteensä mahtuivat kyseisten tehokkuuksien sisään. Retkeily- ja matkailupalveluiden kortteleiden tehokkuuksiin jätettiin väljyyttä, jottei tulevaa suunnittelua rajoitettaisi liikaa.

Kerrosluvaksi koko alueelle valittiin II. Alueelle saa siis rakentaa 1–2-kerroksisia loma-asuntoja tai matkailupalveluiden rakennuksia. Arkistotutkimus varmisti, että kaikki nykyisetkin rakennukset ovat enintään kaksikerroksisia.

Rakennusten kerrosaloja ja -lukuja haettiin Facta Kuntarekisteri -ohjelmalla, jonka käyttöliittymästä on esimerkkinä kuva 18. Suurin osa kyseisen suunnittelualueen loma-asunnoista on rakennettu entisen Alastaron kunnan aikana, jolloin lomarakennusten tarkkoja koordinaatteja ei mitattu rakennusluvan tai katselmuksen yhteydessä, sekä osa rakennuspaikkojen osoitteista oli väärin tietojärjestelmässä. Koordinaattien epätarkkuudesta johtuen tietoja ei voinut hakea WebGIS-paikkatietopalvelusta, jonka käyttöliittymästä on esimerkkinä kuva 19. Näin ollen suuri osa lomarakennusten tehok-

kuuksista piti tarkistaa tai etsiä rakennuslupien arkistosta. Arkistosta löytyneen rakennuksen sijainti varmistettiin vertaamalla rakennusluvan asemapiirrosta rakentamistapaohjeiden karttaotteisiin sekä päivitettyyn pohjakarttaan.

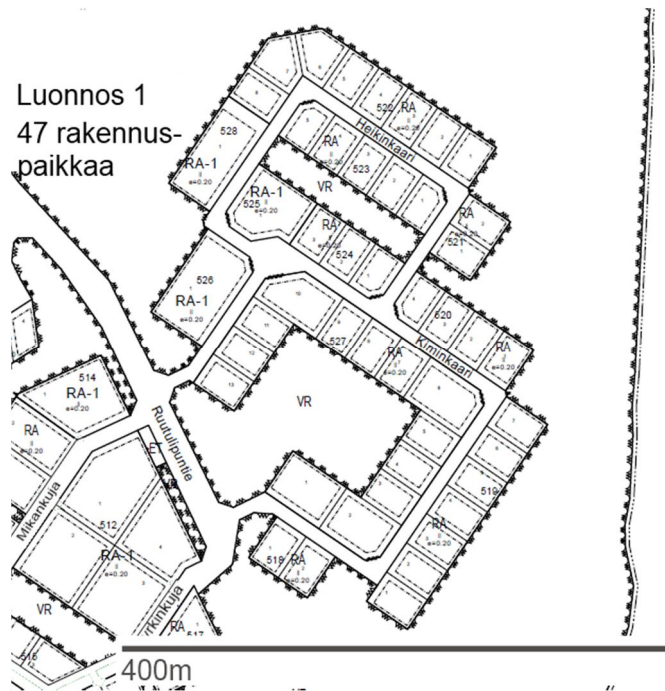
Kuva 18. Kuvankaappaus rakennuslupien ja -katselmusten hakulomakkeesta Facta Kuntarekisterissä.



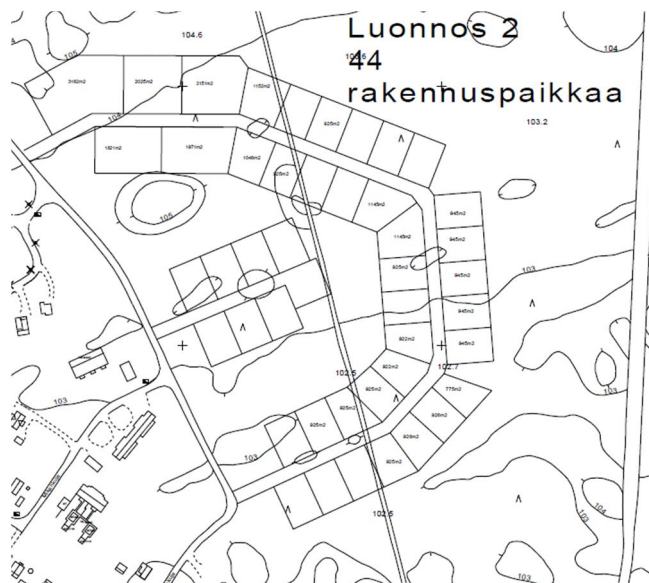
Kuva 19. Kuvankaappaus WebGIS-paikkatietopalvelusta, jossa rakennuslupien ja -katselmusten koordinaatit on merkitty vihreällä ja punaisella.

5.6 Lomakylän luonnosvaihtoehdot

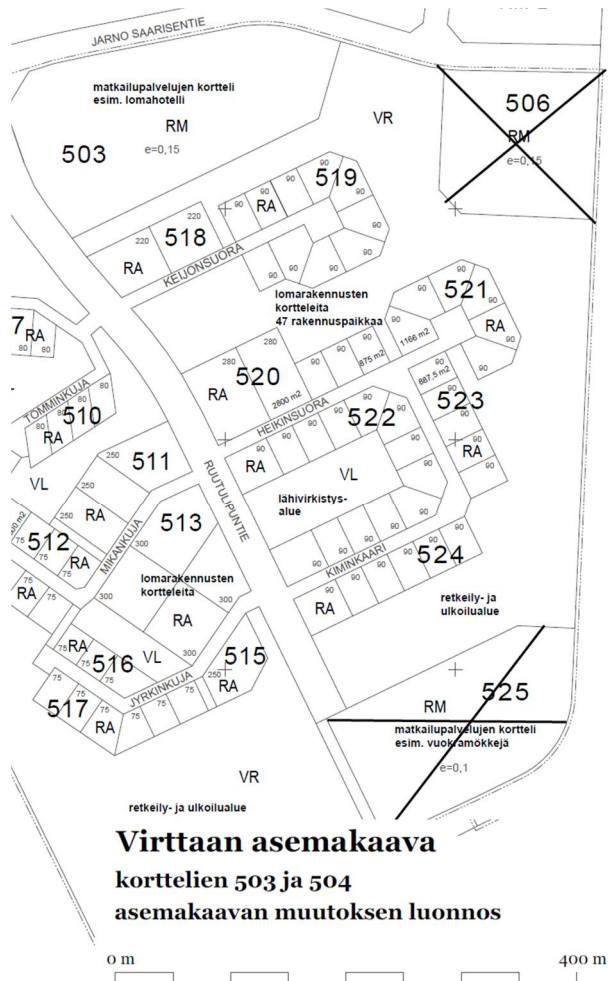
Lomakylän jatkamisesta alueen itäpuolelle oli 3 vaihtoehtoa. Luonnokset numeroitiin vaihtoehdoiksi 1, 2 ja 3, joista on otteet kuvissa 20–22.



Kuva 20. Ote luonnoksen 1 itäalueesta.



Kuva 21. Luonnos 2, tehty 2.12.2010



Kuva 22. Luonnos 3, muokattu ote 11.2.2008 tehdystä luonnoksesta.

Luonnos 2:n muoto on jatkuva, eikä katuverkossa ole muita risteyksiä kuin liittymiset Ruutulipuntielle. Luonnoksessa on myös vähemmän rakennuspaikkoja verrattuna toisiin luonnoksiin, kuten kuvasta 21 näkee.

Luonnos 3 on vaihtoehto, joka on tehty ennen tätä kaavaprosessia 11.2.2008 havainnollistamaan suunnittelua esimerkiksi meluselvitystä varten. Kuvasta 22 näkee luonnoksen 3 muodon. Alkuperäisessä luonnoksessa olleet retkeily- ja matkailupalveluiden korttelialueet 506 ja 525 jätettiin pois tarpeettomina.

Kunnallistekniikaltaan luonnos 3 olisi ollut hieman halvempi kuin luonnokset 1 ja 2, kuten taulukosta 3 näkee, mutta on otettava huomioon, ettei katuja asfaltoida.

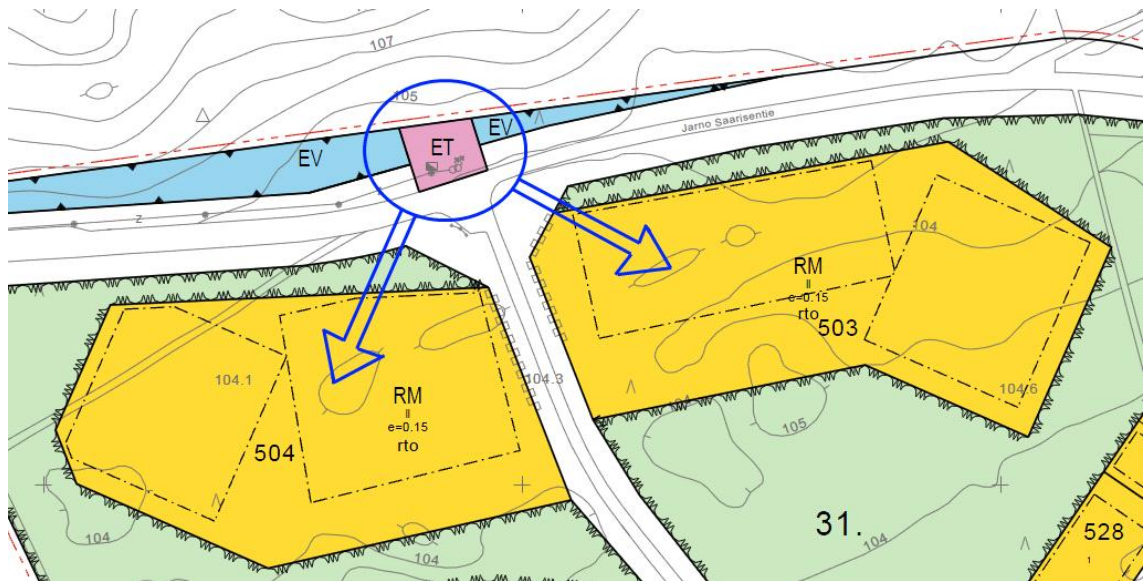
Taulukko 3. Kunnallistekniikan metrimäärien vertailu luonnoksissa 1–3.

Luonnos	katu (m)	per asunto	arvio vesi- ja viemäri (m)	per asunto	rakennuspaikkoja
1	940	20,0	1000	21,3	47
2	790	18,0	930	21,1	44
3	780	16,6	940	20,0	47

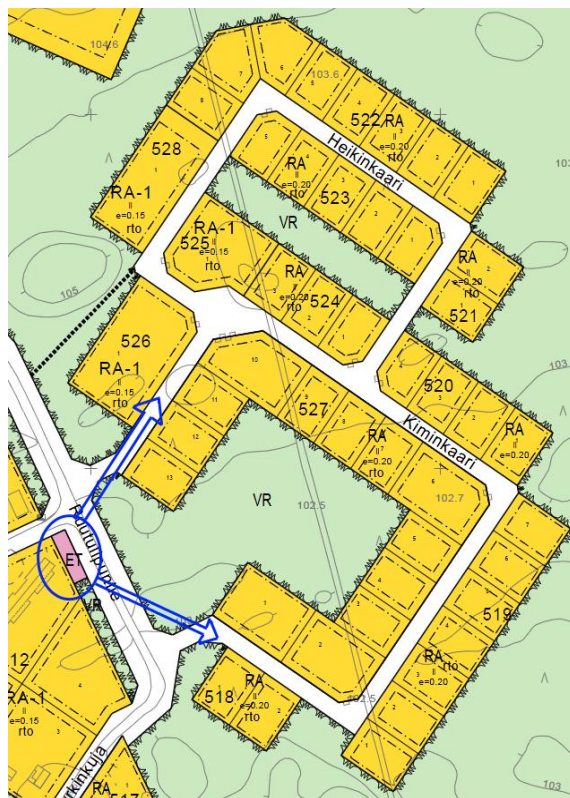
Luonnoksessa 1 on vain kaksi liittymää Ruutulipuntielle, kun taas luonnoksissa 2 ja 3 on kolme liittymää. Luonnoksessa 2 ajonopeudet voisivat nousta liian suuriksi aluetta kiertävällä tiellä, myös luonnoksessa 3 on yksi nopeutta nostava pitkä suora. Luonnos 1 valittiin parhaaksi vaihtoehdoksi, koska tonttien sijoittelu ilmansuuntien suhteen on edullisin ja se on turvallisin liikenteen kannalta. Luonnoksen 1 viimeistely muoto liitteessä 3.

5.7 Yhdistyminen rakennettuun kunnallistekniikkaan

Katujen ja tonttien sijaintiin vaikutti valmiina oleva kunnallistekniikka. Alueen pohjoispuolella on olemassa muuntamo ja Mikankujan ja Ruutulipuntien risteykseen on rakenteilla toinen muuntamo. Kuvissa 23 ja 24 olevat muuntamot on huomioitu yhdyskuntateknisen huollon aluevarauksina (ET). Kaavassa yhdyskuntateknisen huollon alueet varataan suuriksi, jos niihin tulee tulevaisuudessa lisärakentamisen tarvetta. Muuntamoiden kapasiteetti riittää hyvin suunnitteilla oleville toiminnoille. Nyt rakenteilla olevasta muuntamosta on hyvät etäisyydet uuden alueen tontteihin. Varsinkin rivitalotonttien (RA-1) etäisyys on hyvä, koska sähkön syöttöetäisyys enemmän kuluttaviin rivitaloihin on lyhyt, mitä on havainnollistettu kuvassa 24. Matkailupalvelujen sähköt saadaan pohjoisosassa olevasta muuntamosta, joka näkyy kuvassa 23. (23.)

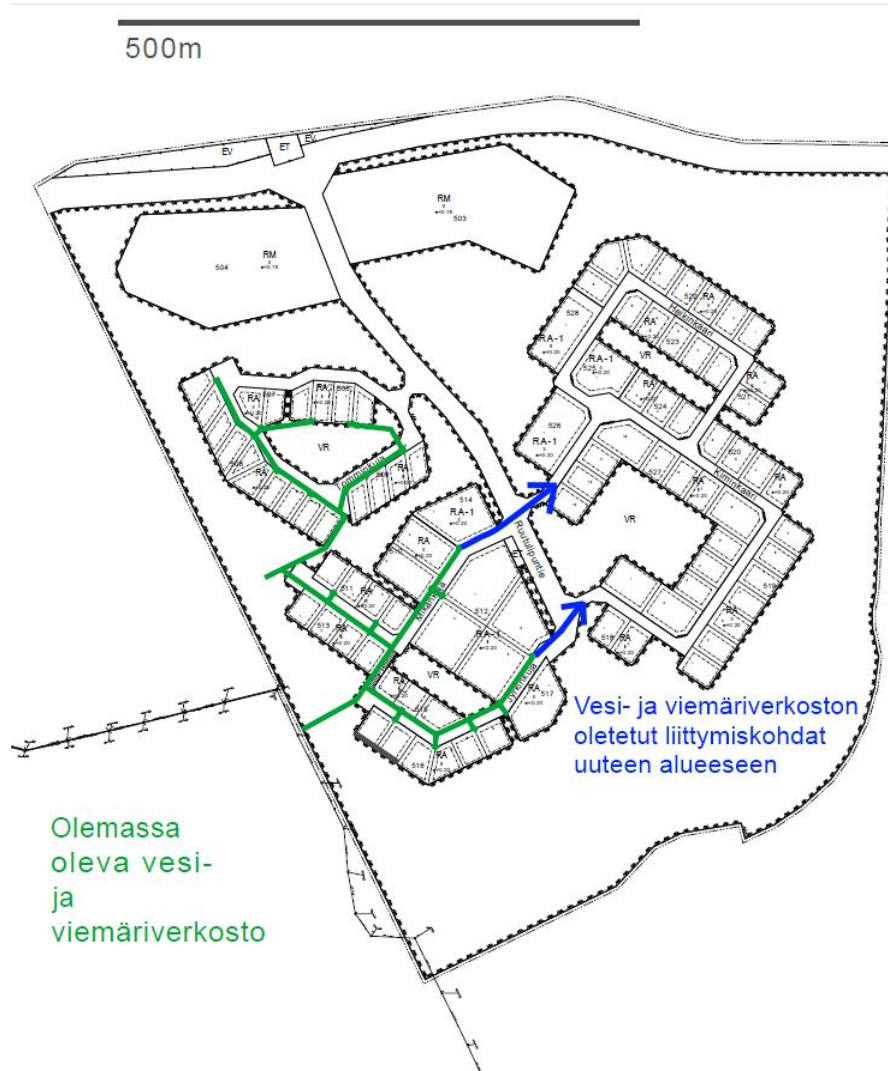


Kuva 23. Ote luonnoksesta 1, jossa muuntamon sijainti ja sähkönsyöttökohteet.



Kuva 24. Ote luonnoksesta 1 ja rakenteilla olevan muuntamon sijainti ja sähkön syöttösuunnat.

Rakennetulle alueelle on vedetty vesi- ja viemärijohtodot, joiden sijaintia ei ole kartoittamalla varmennettu. Jaakko Pöyry Infran 5.7.2000 ja 13.10.2000 tekemät suunnitelmat digitoitiin pohjakartan päälle YTCAD:ssä, josta on esimerkkinä kuva 25.



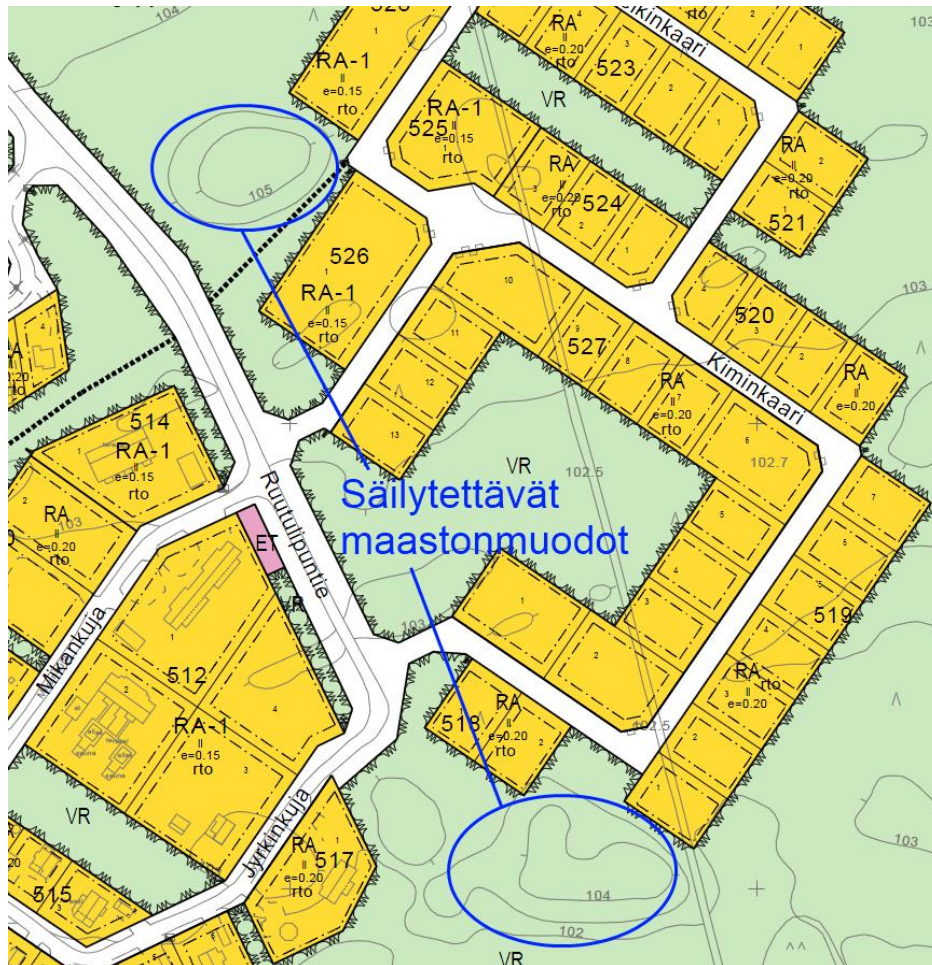
Kuva 26. Olemassa oleva vesi- ja viemäriverkosto sekä oletetut liittymiskohdat uuteen alueeseen.

Vesi- ja viemäriverkoston kapasiteetti kestää hyvin loma-asutuksen laajenemisen. Aluevarauksia vesi- ja viemäriputkille uudelle alueelle ei kuitenkaan tehdä kaavaluonnokseen, koska täyttä varmuutta ei ole siitä, riittääkö korkeusero uudelta alueelta vanhalle alueelle vesien valuman kannalta. Jos korkeusero ei ole riittävän suuri, alueelle täytyy rakentaa pumppuja tai viemäriin yhtyminen runkoverkkoon tapahtuisi eri kohdasta kuin jo rakennetun alueen verkoston liittyminen tapahtuu. (21; 26.)

5.8 Luonnonolojen ja virkistysalueiden vaikutus kaavan muotoon

Uuden loma-asutuksen luonnoksessa oleva alue on hyvin tasaista ja kasvillisuudeltaan homogeenistä mäntypuustoa. Maastosta nousee kaksi nyppylää, jotka säästetään mai-

semallisista syistä. Nyppylöiden sijainti on esitetty kuvassa 27. Auringon valo huomioitiin siten, että tontit sijoitettiin kohti lounasta, joka on otollisin ilmansuunta.



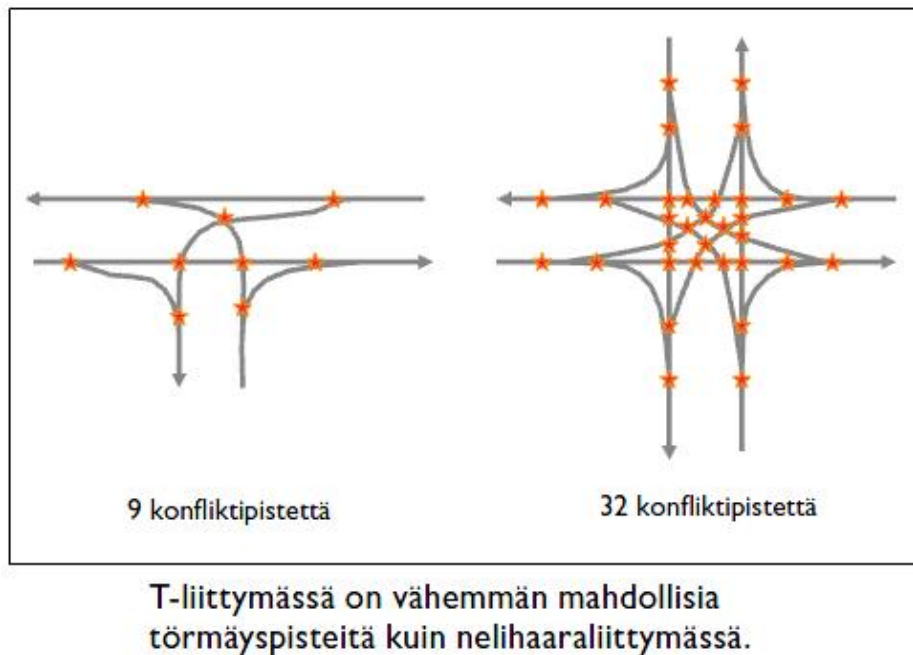
Kuva 27. Ote kaavaluonnoksesta, jossa säilytettävät maastonmuodot.

Rakennuspaikoilta puita on saanut kaataa vain viranomaisluvalla rakentamistapaohjeiden mukaan. Suunnitteilla olevassa kaavassa tulee olemaan sama määräys. Näin lomamökit liittyvät pehmeästi ympäristöön. (11, s. 3.)

Kaikille uusille tonteille jätettiin luonnoksessa yhteys virkistysalueeseen pihalta. Useaan tien kulmakohtaan jätettiin yhteys virkistysalueeseen, siten kulmien tyhjätilat toimivat sekä yhteyksinä tieltä viheralueeseen että talvella lumenkaatopaikkoina. Kaava-alueelle tulevat ohjeelliset virkistysreitit sijoittuvat niin, että niitä voi käyttää katujen kulma- ja päätekohtista.

5.9 Liikenneverkko

Uuden alueen katulinjauksissa päädyttiin turvalliseen ratkaisuun. Kiminkaaren liittymät Ruutulipuntielle tehtiin siten, ettei syntynyt nelihaaraisia liittymiä Mikan-, ja Jyrkinkujan kanssa vaan erilliset kolmihaaraiset T-liittymät jokaiselle risteykselle Ruutulipuntielle. Kolmihaarainen tasoliittymä on liikenneturvallisuuden ja toimivuuden kannalta parempi kuin nelihaarainen, mitä havainnollistaa kuva 28. (8, s. 173.)



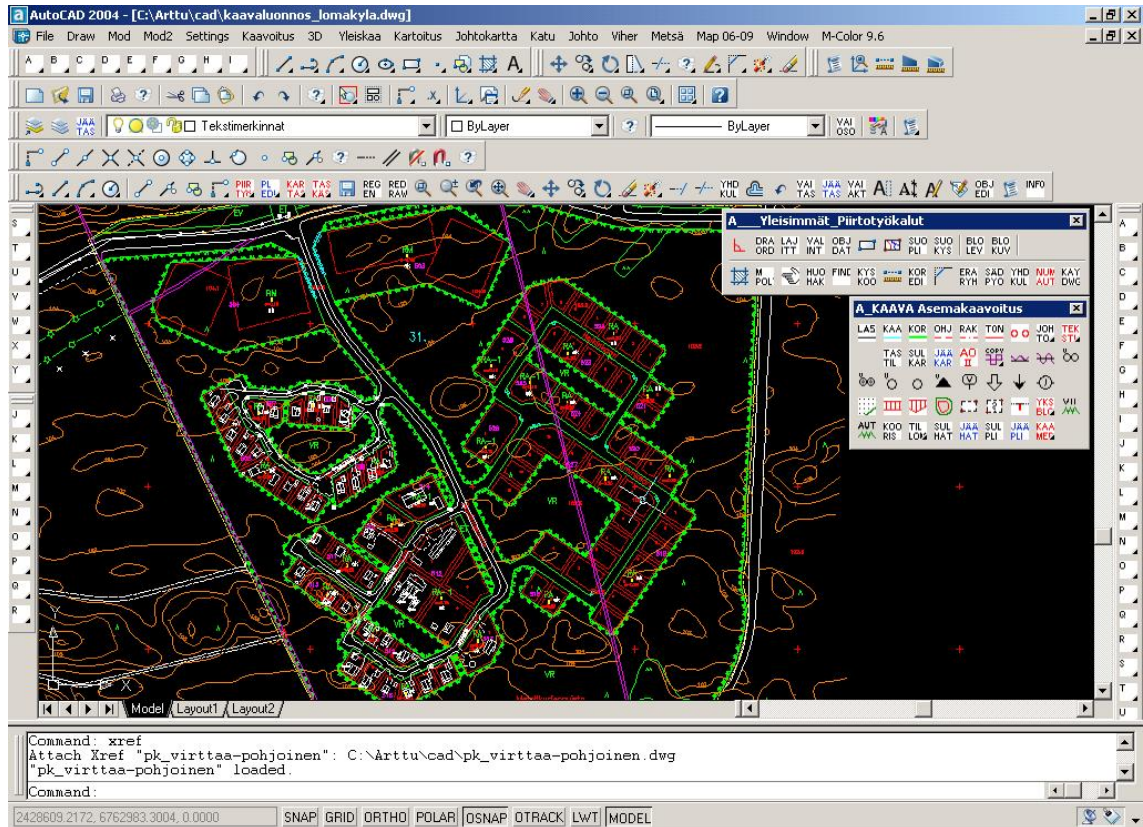
Kuva 28. Konfliktipisteet 3- ja 4-haaraliittymissä (27, s. 42).

Luonnoksessa vältettiin pitkiä suoria ajonopeuksien hillitsemiseksi. Kaikki uusien katu-
jen suoraosuudet ovat alle 200 metrin pituisia. Liikenteen turvallisuutta parannettiin myös katualueiden laajentamisella risteyskohdissa, jotta näkemäalue olisi suurempi eikä siten rakennuksia voi sijoittaa huonoon kohtaan. Turvallisuutta parannettiin myös liittymäkielloilla mutkissa. (28.)

5.10 Kaavan piirtäminen

Piirretty asemakaavaluonnos tehtiin Airix Ympäristön kehittämällä AutoCAD-pohjaisella YTCAD-suunnitteluohjelmistolla, jonka käyttöliittymästä on esimerkki kuvassa 29. YTCAD asennetaan AutoCAD-ohjelman lisäosaksi. Ohjelmistoa on käytetty vuodesta 1987

lähtien kunnissa ja suunnittelutoimistoissa, ja yksi sen päätoiminnoista on asemakaavoitus. (29.)

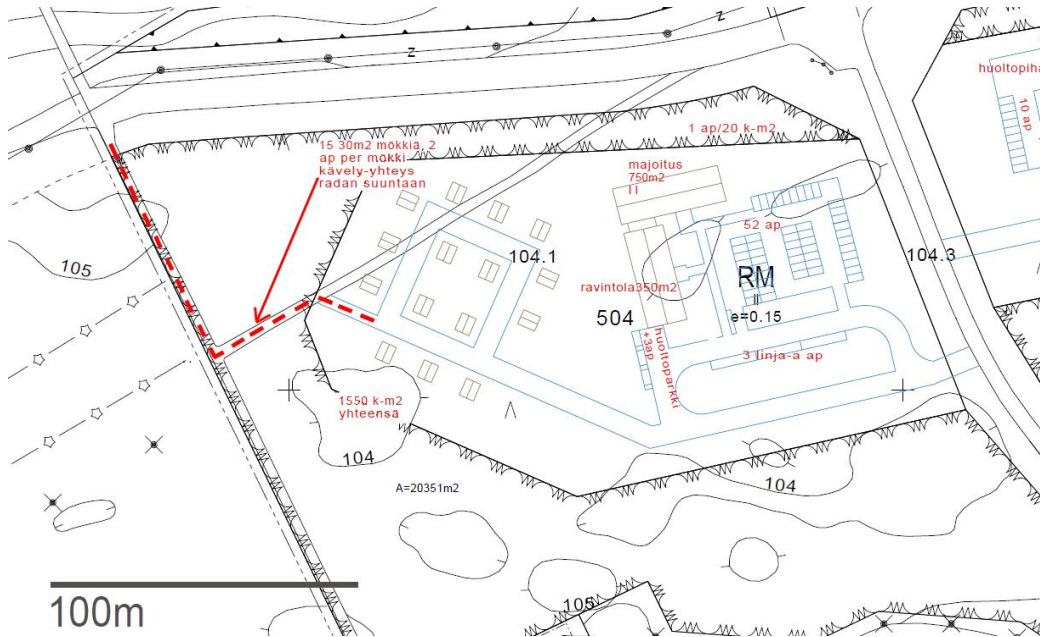


Kuva 29. Kuvankaappaus AutoCAD 2004 -ohjelmasta, jossa pyörii YTCAD:n lisäosa.

Luonnoksessa käytettiin pääasiassa ympäristöministeriön 16.6.2003 julkaisemia asemakaavamerkintöjä. Niihin toimintoihin, joihin ei löytynyt sopivaa merkintää, luotiin uudet merkinnät.

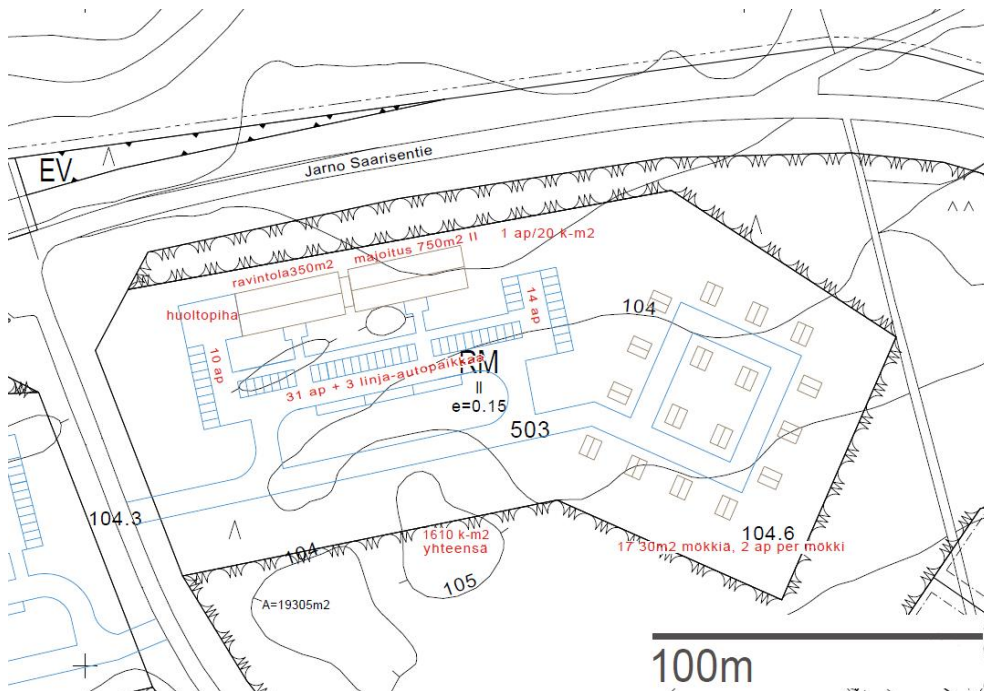
5.11 Toimintojen sijoittuminen uudessa luonnoksessa

Alueen pohjoisosaan tulevat kaksi matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM), olisivat mahdollisesti kahta ravintolaa ja hotellia sekä lyhytaikaiseen majoitukseen tarkoitettuja mökkejä varten (kuvat 30 ja 31). RM-alueiden korttelien liittymät sijoitetaan turvallisuuden parantamiseksi riittävän etäälle toisistaan. Havainnekuvassa liittymien väli on noin 40 metriä.



Kuva 30. Korttelin 504 mahdolliset toiminnot.

Molempiin RM-kortteleihin sijoitettiin kaksikerroksinen 750 m²:n majoitusrakennus, joka on yhteydessä 350 m²:n kokoiseen ravintolaan. Vaihtoehtoista majoitustilaa on toisessa 15 ja toisessa 17 kpl 30 m²:n kokoisia mökkejä, jotka sijaitsevat ravintolan ja majoitustilan läheisyydessä.

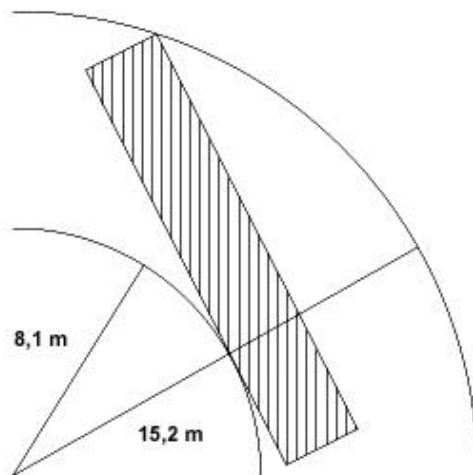


Kuva 31. Korttelin 503 mahdolliset toiminnot.

Mökit mitoitettiin niin, että niiden viereen mahtuu kaksi henkilöautoa ja ne sijoitettiin ilmansuunnalta otolliseen länsi-etelä suuntaan. Lännen puoleisen RM-korttelin mökki-alueelta tulisi mahdollinen kävely-yhteys moottoriradan suuntaan ilman että täytyisi kiertää Ruutulipuntien kautta. Maastossa olemassa olevaa puutonta väylää voitaisiin käyttää hyväksi kulkureittiä tehdessä (kuva 30).

Ravintoloiden päätyihin jätettiin huoltoparkki ja huoltopiha ravintolaa varten. Autopaikkojen määräksi valittiin yksi autopaikka 20:ta kerrosneliömetriä kohden. Kummassakin ravintola-majoitusvaihtoehdossa on 55 autopaikkaa ja 3 linja-autopaikkaa. Parkkiruudut sijoitettiin niin, että jalankulku ja autoliikenne risteävät mahdollisimman vähän. Pysäköintiruutujen mitoituksena käytettiin kokoa 2,5 x 5 metriä, eikä havainnoinnissa otettu huomioon invapaikkoja tai mahdollisesti suurempia pysäköintiruutuja. Etäisyys toiseen pysäköintiriviin on 7 m, jotta autot mahtuvat peruuttamaan ongelmitta. (30.)

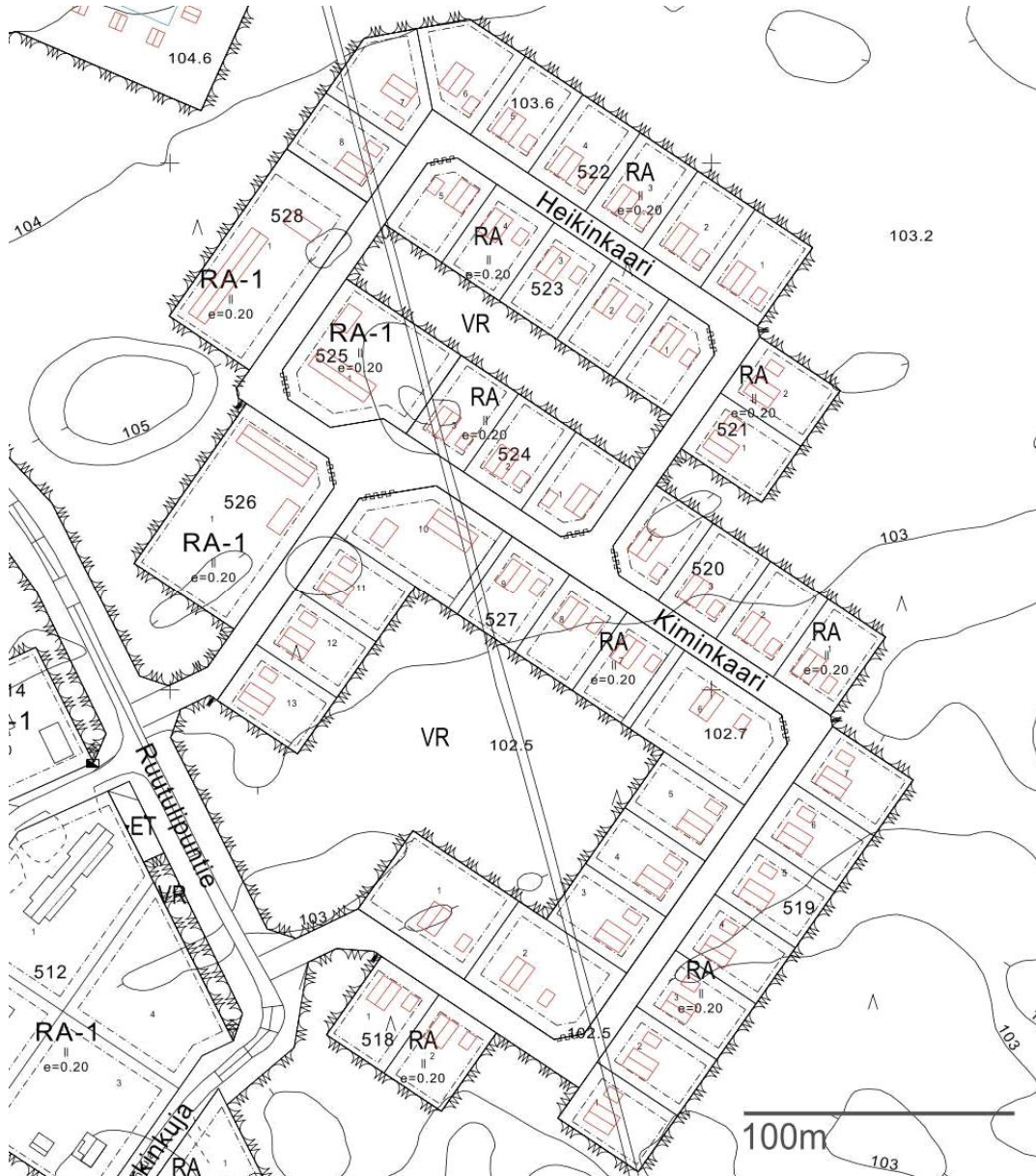
Ravintola-majoituspihaan tuleva ajoväylän muotoon vaikutti linja-auton kääntymiseen vaadittu tila, jonka mitoituksesta havainnollistava esimerkki kuvassa 32.



Kuva 32. Linja-auton kääntösäde (31).

Uusien loma-asuntojen suunnittelua ei rajoiteta liikaa supistamalla rakennusala vain osaan tonttia. Näin autotallin tai muun talousrakennuksen sijoittaminen on helpompaa. Suunnittelijoiden toiveena olisi kuitenkin rakennusten sijoittaminen tien tuntumaan,

jotta tiealueet rajautuisivat omaksi alueekseen. Yhdelle loma-asuntotontille mahtuu vähintään kaksi autoa. Kuvassa 33 on esitetty uuden loma-alueen mahdolliset rakennusten paikat.



Kuva 33. Loma-asuntojen havainnekuva.

5.12 Aluevaraukset

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee voimassa olevan kaavan kortteleita 503–504, metsäaluetta, moottorirata-aluetta ja katualueita. Nykyisen kaavan korttelissa 504 on 45 loma-asuntorakentamiseen tarkoitettua tonttia. Korttelia 504 tiivistetään lisää-

mällä Tomminkujan pohjoispuolelle viisi uutta tonttia. Vanhan kaavan korttelin 503 kohdalle on suunnitteilla 47 uutta lomarakennuspaikkaa.

Asemakaava ja asemakaavan muutos muodostavat Loimaan kaupungin 31. kaupungin-osaan (Virttaa) uusia kortteleita. Kortteleihin 503–504 saa rakentaa enintään kaksikerroksisia matkailupalvelujen toimintoja (RM). Kortteleihin 506–511, 513, 515–524 ja 527, saa rakentaa enintään kaksikerroksisia loma-asuntoja (RA). Kortteleihin 512, 514, 525–526 ja 528 saa rakentaa enintään kaksikerroksisia useampiasuntoisia loma-asuntoja (RA-1). Loput maa-alasta ovat retkeily- ja ulkoilualueita (VR), suojaviheralueita (EV), yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET) ja katualueita. Uuden kaava-alueen pinta-ala on 47,11 hehtaaria, josta tarkemmat pinta-alan jakautumiset ovat tilastolomakkeessa kuvassa 34, joka on saatu YTCAD:stä.

TILASTOLOMAKE		Pinta-ala	Pinta-ala	Pinta-ala	Kerrosala	Kortteli- Tehokkuus
		ha	%	%	k-m2	ek
YHTEENSÄ		0.0000		0.00	0	
VR		26.2596	100.00			
V	YHTEENSÄ	26.2596	100.00	55.74		
RA-1	II	2.2597	16.17		3390	0.15
RM	II	3.8698	27.69		5805	0.15
RA	II	8.2143	58.77		16428	0.20
R	YHTEENSÄ	14.2954	100.00	30.34	25623	0.18
ET			0.1017	20.18		
EV			0.4020	79.82		
E	YHTEENSÄ	0.5037	100.00	1.07		
PP			0.0338	100.00		
P	YHTEENSÄ	0.0338	100.00	0.07		
X		5.9702	100.00			
KADUT, TIET		5.9702	100.00	12.67		
KAAVA-ALUE YHT.		47.1111		100.00	25623	0.05

Kuva 34. Tilastolomake kaavan nro 3106 maa-alan ja kerrosalojen jakautumisesta.

6 Viranomaisneuvottelu

6.1 ELY-keskuksen rooli kaavoituksessa

Ennen maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) voimaantuloa entiset alueelliset ympäristökeskukset, jotka nykyään ovat sulautettu elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen, vahvistivat rakennuslain aikaiset kaavat ja toimivat valituksia käsittelevinä valitusviranomaisina. Nykyään ELY-keskuksen tehtävänä on alistusviranomaisena olon sijaan ohjata ja edistää alueiden käytön suunnittelua. (4, s. 177.)

ELY-keskuksen on valvottava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, muiden alueiden käyttöä ja rakentamista koskevien tavoitteiden sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten kaavoitusasioiden hoitoa koskevien säännösten toteutumista. Myös ympäristönsuojelun ja kestävän käytön toteutumisesta huolehtiminen on ELY-keskuksen tehtäviä. (MRL § 18; 3.)

Kunta voi neuvotella ELY-keskuksen kanssa osallistumis-, ja arviointisuunnitelman riittävyydestä ja toteutumisesta. Osallinen voi myös vaatia, ennen kaavaehdotuksen laittamista julkisesti nähtäville, että ELY-keskus keskustelee kunnan kanssa OAS:n täydentämisestä, mikäli se on selvästi puutteellinen. (MRL § 64.)

6.2 Viranomaisneuvottelu luonnoksesta

Virttaankankaan asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta järjestettiin viranomaisneuvottelu 17.2.2011, johon Loimaan kaupunki kutsui Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ja Turun Museokeskuksen.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ylitarkastaja toi esiin ELY:n kannan, että lomakylän lisärakentamiselle ei ole edellytyksiä ylempien kaavatasojen perusteella, mutta jo rakennettu lomakylä voidaan kaavoittaa lomarakentamisen sallivaksi yleiskaavan tulkinnan rajoissa. Alueelle kaavoitettavat retkeily- ja matkailupalveluiden korttelit tukevat ylempiä kaavatasoja, ja ELY:n kanta niihin on hyväksyvä. Loimaan kaupungin kehittämisjohtaja toi esiin, että aiempien keskustelujen perusteella ei ole ollut kaavallista esitettä. Loimaan kaupungin aluearkkitehti toi esiin, että voimassa olevassa yleis-, ja

maakuntakaavassa ei ole huomioitu uutta veden ja viemärin runkoverkkoa, joka tukee loma-asutusta ja suojaa pohjavesiä. (32.)

Kaupunki toimitti myös OAS:n ELY-keskukselle, josta ylitarkastaja huomautti, että alueesta toimitettaisiin vielä tarkempi luontoselvitys ja luonnoksen esilläolo pidennettäisiin 14:stä päivästä 30:een, vaikka laki ei sitä vaadi. (32.)

6.3 Neuvottelujen vaikutus kaavaluonnokseen

Neuvottelujen perusteella Loimaan kaupunki ottaa lomakylän laajenemisen uudeksi vaihtoehdoksi alueen länsipuolella olevan, nykyisessä asemakaavassa olevan ryhmäpuutarha-alueen. Kaavoitusprosessia ei sen johdosta viedä eteenpäin pelkästään olemassa olevan lomakylän ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiden osalta, vaan tutkitaan loma-asuntoalueen laajentamisen mahdollisuutta länsipuolelle ja mikäli ELY-keskuksen kanta asiaan on hyväksyvä, viedään alueen uusi asemakaava yhtenä prosessina loppuun asti. Suunnittelualueelta on tehty luontoselvityksiä esimerkiksi moottoriradan ja Turun seudun veden toiminnoista, ja mikäli ei löydy riittäviä luontoselvityksiä, teetetään uusi. (32; 33.)

Vaikka asemakaavaluonnos ei kokonaisuudessaan toteudu, voi Loimaan kaupunki hyödyntää tämän asemakaavaluonnoksen jättämällä luonnoksesta pois uuden loma-asuntoalueen, jota havainnollistaa kuva 35.



Kuva 35. Viranomaisneuvottelun tuloksena luonnoksesta poistuva alue.

7 Lopuksi

Tässä insinööriyössä käytiin kaavaprosessi vireilletulosta luonnosvaiheeseen asti, jonka aikana tutustuttiin suunnittelualuetta koskeviin lähtötietoihin ja tehtiin lisää selvityksiä, kuten olemassa olevan rakennuskannan inventointi, tehtiin yhteistyötä kunnallistekniikan toimijoiden kanssa ja luonnosvaiheessa saatujen uusien tietojen sekä vanhojen lähtötietojen perusteella tehtiin kaavaluonnos.

Viranomaisneuvottelussa elintarvike-, liikenne- ja ympäristökeskuksen tiukka linja kaavatasojen tulkinnan suhteen viivästytti aikatauluja niin, että kaavan valmistuminen venyy myöhempään ajankohtaan. ELY-keskus hyväksyi olemassa olevan loma-asuntokannan ja matkailupalveluiden alueiden kaavoittamisen, mutta heidän tulkintansa mukaan loma-asutuksen lisääminen ei tue ylempiä kaavatasoja.

Luonnosalueen voimassa olevan asemakaan mukaan koko alueelle saisi rakentaa esimerkiksi hotelleja ja ravintoloita tehokkuudella 0,10. Suunnitteilla olevassa kaavassa matkailupalvelut on rajattu vain tiettyyn osaan aluetta, ja uusi loma-asuntoalue olisi ollut tiiviisti rakennettu sekä rajattu tietylle alueelle. Voimassa oleva kaava kuormittaisi luontoa huomattavasti enemmän kuin viranomaisneuvottelussa esitetty luonnos, jos alue toteutettaisiin kokonaisuudessaan nykyisen kaavan mukaan. Tarkin kaava on aina se, joka korvaa ylempitasoiset. Kaavamutoksen yhteydessä pitää kuitenkin ottaa tarkasti huomioon ylemmät kaavatasot, vaikka uusi kaava olisikin ympäristönäkökulmasta parempi kuin vanha.

Vaikka viranomaisneuvottelun tuloksena loma-aluetta ei laajenneta alueen itäpuolelle, voidaan kaava toteuttaa muilta osin piirretyn luonnoksen mukaan. Loimaan kaupunki voi jatkaa kaavaprosessia tehtyjen selvitysten, luonnosten ja asemakaavaselostuksen rungon pohjalta.

Lähteet

- 1 Perustietoa Loimaan kaupungista. Verkkodokumentti. Loimaan kaupunki. <http://www.loimaa.fi/loimaan_kaupunki>. Luettu 5.3.2011.
- 2 Rakentamisen ja kaavoituksen henkilöstö Loimaan kaupungissa. Verkkodokumentti. Loimaan kaupunki. <http://www.loimaa.fi/rakentaminen_ja_kaavoitus>. Luettu 5.3.2011.
- 3 Yhdyskuntatekniikan toimialat Loimaan kaupungissa. Verkkodokumentti. Loimaan kaupunki. <<http://www.loimaa.fi/yhdyskuntatekniikka>>. Luettu 5.3.2011.
- 4 Jääskeläinen, Lauri; Syrjänen, Olavi. 2010. Maankäyttö- ja rakennuslaki selityksiin, Käytännön käsikirja. Helsinki: Rakennustieto Oy.
- 5 Nippala, Juhani. 2010. Lehtori, Detaljakaavoituksen kurssin luentomateriaali, Metropolia AMK, kevät 2010.
- 6 Mäkinen, Pasi. 2010. Aluearkkitehti, Tekninen- ja ympäristöpalvelukeskus, Alastaro. Keskustelu 10.11.2010.
- 7 Yrjölä, Anna. 2008. Asemakaavaprosessin vaiheet. Verkkodokumentti. Suomen kuntaliitto. <http://www.kunnat.net/fi/asiantuntijapalvelut/tyt/maankaytto/yhdyskuntasuunnittelu/tonttituotanto/sisainen-yhteistyö/Documents/akaavaprosessi_vaiheet.pdf>. 6.6.2008. Luettu 31.3.2011.
- 8 Jalkanen, Riitta; Kajaste, Tapani; Kauppinen, Timo; Pakkala, Pekka; Rosengren, Camilla. 1997. Asuinalue suunnittelu. Tampere: Rakennustieto Oy.
- 9 Ympäristöministeriö. 2009. Tulevaisuuden alueidenkäytöstä päätetään nyt, Tarkistettut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Esite. Helmikuu 2009.
- 10 Mäkinen, Pasi. 2010. Aluearkkitehti, Tekninen ja ympäristöpalvelukeskus, Alastaro. Keskustelu 5.11.2010.
- 11 Alastaron kunta, Virttaa (moottorirata-alue). Rakennustapaohjeet kortteli 504. 31.1.2000.
- 12 Maakuntakaava. 2010. Verkkodokumentti. Varsinais-Suomen liitto. <http://www.varsinais-suomi.fi/index.php?option=com_content&view=article&id=147%3Amaakuntakaava&catid=77&Itemid=293&lang=fi>. Luettu 4.4.2011.
- 13 Salo, Anu. 2010. Virttaan osayleiskaava tuomittiin lainvastaiseksi. Verkkodokumentti. Loimaan lehti. <<http://www.loimaanlehti.fi/uutiset/100461.html?forumid=25&topicid=0&parentid=0&docid=100461&topicsortorder=0&topicpage=1&commentsortorder=0&commentpage=1&commentpagesize=4&action=2>>. 5.1.2010. Luettu 3.4.2011.
- 14 Mäkinen, Pasi. 2010. Aluearkkitehti, Tekninen ja ympäristöpalvelukeskus, Alastaro. Keskustelu 17.2.2010.

- 15 Jyrki, Oja; Satu Oja. 2008. Virttaan osayleiskaava-alueen luontoarvojen perusselvitys. Suomen luontotieto Oy.
- 16 Melu ja tärinä. 2010. Verkkodokumentti. Suomen ympäristökeskus. <<http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=658>>. 17.2.2010. Luettu 23.3.2011.
- 17 Yleiset melutason ohjeavot. Verkkodokumentti. Suomen ympäristökeskus. <<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=587&lan=fi> >. Luettu 23.3.2011.
- 18 Kankare, Jani; Virjonen Tero. 2008. Virttaan korttelien 503 ja 504 sekä ryhmäpuutarhan asemakaavan muutos meluselvitys. Promethor Oy.
- 19 Lahti, Tapio; Markula, Timo. 2009. Säkylän varuskunnan ampumatoiminta, Ympäristömeluselvitys. Insinööritoimisto Akukon Oy.
- 20 Kaavoitusmittausohjeet. 2003. Maanmittauslaitoksen julkaisuja nro 94. Helsinki: Edita Prima Oy
- 21 Laurikkala, Ritva. 2011. Työpäällikkö, Loimaan vesi, Tekninen ja ympäristöpalvelukeskus, Alastaro. Keskustelu 14.1.2011.
- 22 Ikäheimo, Jukka; Hakoniemi, Riku. Virttaan osayleiskaavaehdotuksen pohjavesivaikutusten arviointi. 2008. Pöyry Environment Oy.
- 23 Nummi, Esko. 2011. Suunnittelupäällikkö, Sallila Sähkönsiirto Oy, Alastaro. Keskustelu 14.1.2011.
- 24 Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta. 2002. Suomen rakentamismääräyskokoelma E1. Rakennusten paloturvallisuus, määräykset ja ohjeet 2002. 12.3.2002.
- 25 Ympäristöministeriön asetus autosuojien paloturvallisuudesta. 2005. Suomen rakentamismääräyskokoelma E4. Autosuojien paloturvallisuus, ohjeet 2005. 22.3.2005.
- 26 Laurikkala, Ritva. 2011. Työpäällikkö, Loimaan vesi, Tekninen ja ympäristöpalvelukeskus, Alastaro. Puhelinkeskustelu 25.11.2010.
- 27 Ympäristöministeriö. 2006. Liikenneturvallisuus kaavoituksessa. Helsinki: Edita Prima Oy.
- 28 Kiljunen, Matti. 2009. DI. Liikenneturvallisuus maankäytön suunnittelussa. Liikennesuunnittelun kurssin luentomateriaali. Metropolia AMK, syksy 2009.
- 29 FMC Groupin ohjelmistokehitys. 2011. Verkkodokumentti. FMC Group. <http://www.fmcgroup.fi/yritykset_ja_yhteystiedot/suomessa/airix_ymparisto_oy/ohjelmistokehitys>. Luettu 30.3.2011.
- 30 Yhdyskunta- ja kaupunkisuunnittelu, pysäköinnin mitoitus. 2007. Verkkodokumentti. TKK. <<http://yks.tkk.fi/fi/opinnot/tyokalut/mitoitus.html#pysakointi>>. 28.8.2007. Luettu 1.12.2010.

- 31 Yhdyskunta- ja kaupunkisuunnittelu, ajoneuvoliikenne. 2005. Verkkodokumentti. TKK. <<http://yks.tkk.fi/fi/opinnot/tyokalut/mitoitus.html#pysakointi>>. 24.8.2005. Luettu 1.12.2010.
- 32 Viranomaisneuvottelu Virttaankankaan asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta numero 3106. 2011. Tekninen ja ympäristöpalvelukeskus, Alastaro. Neuvottelu 17.2.2011.
- 33 Mäkinen, Pasi. 2010. Aluearkkitehti, Tekninen ja ympäristöpalvelukeskus, Alastaro. Keskustelu 18.2.2010.

Liite 1. Rakennuskannan inventointi Virttaankankaan asemakaavaa ja asemakaavan muutosta varten (numero 3106).

marraskuu 2010 / Arttu Salonen

Tomminkuja:

Kiinteistö:	Kerrosala yhteensä:	Palstoitussallii päämassaksi:	loma-as:	e koko	e asunto	talousrakennus:	kerros lkm:	Tontin pinta-ala (m ²)
1	76,00	80,00	76,00	0,11	0,11		1½	685
2	91,00	80,00	66,00	0,11	0,08	25,00	1½	800
3	78,00	80,00	63,00	0,10	0,08	15,00	1	800
4	80,00	80,00	80,00	0,12	0,12		1½	685
5	80,00	80,00	80,00	0,12	0,12		1½	679
6	80,00	80,00	74,00	0,10	0,10	6,00	1½	775
7	100,00	80,00	85,00	0,14	0,12	15,00	1	736
8	75,00	80,00	67,00	0,10	0,09	8,00	2	740
9	122,00	80,00	96,00	0,16	0,13	26,00	2	740
10	106,00	80,00	100,00	0,12	0,12	6,00	1½	853
11	80,00	80,00	80,00	0,12	0,12		2	643
12	97,00	80,00	97,00	0,12	0,12		2	797
13	88,00	80,00	88,00	0,13	0,13		1	700
14	98,00	80,00	90,00	0,14	0,13	8,00	1½	700
15	100,00	80,00	80,00	0,14	0,11	20,00	1½	700
16	88,00	80,00	88,00	0,13	0,13		1½	700
17	112,00	80,00	88,00	0,16	0,13	24,00	1½	700
18	103,50	80,00	86,00	0,15	0,12	17,50	1½	700
19	93,00	80,00	93,00	0,13	0,13		2	700
20	93,00	80,00	93,00	0,13	0,13		2	700

Mikankuja:

Kiinteistö:	Kerrosala yhteensä:	Palstoitus salli päämasaksi:	loma-as:	e koko	e asunto	talousrakennus:	kerros lkm:	Tontin pinta-ala (m ²)
21	351,00	250,00	248,00	0,13	0,09	103,00	1½	2712
22	0,00	250,00		0,00	0,00			1829
23	118,00	250,00	94,00	0,06	0,05	24,00	1	1829
24	104,00	75,00	78,40	0,13	0,10	25,60	1	786
25	0,00	75,00		0,00	0,00			800
26	94,00	75,00	94,00	0,12	0,12		1	800
27	88,00	75,00	88,00	0,11	0,11		1½	816
28	100,00	75,00	100,00	0,12	0,12		2	818
29	90,00	75,00	83,00	0,11	0,10	7,00	1	800
30	106,00	75,00	106,00	0,13	0,13		1½	800
31	74,20	75,00	67,00	0,09	0,08	7,20	1½	800
32	320,00	300,00	273,00	0,11	0,10	15+16+16	1½	2870
33	337,00	300,00	325,00	0,10	0,09	12,00	1	3465

Jyrinkuja:

Kiinteistö:		Kerrosala yhteensä:	Palstoitus salli:	loma-as:	e koko	e asunto	talousrakennus:	kerros lkm:	Tontin pinta-ala (m ²)
34		0,00	300,00		0,00	0,00			2367
35		144,00	300,00	113,50	0,05	0,04	30,50	1½ (myös sauna)	2870
36		129,00	75,00	122,00	0,14	0,13	7,00	1½	926
37		119,40	75,00	99,40	0,18	0,15	20,00	1½	682
38		108,00	75,00	88,00	0,16	0,13	20,00	1½	655
39		105,00	75,00	94,00	0,12	0,11	11,00	2	850
40		111,00	75,00	99,00	0,13	0,12	12,00	1½	850
41		65,50	75,00	54,00	0,07	0,05	11,50	1½	986
42		105,00	75,00	83,00	0,13	0,11	22,00	2	789
43		129,00	75,00	122,00	0,18	0,17	7,00	1½	728
44		129,00	75,00	122,00	0,16	0,15	7,00	1½	790
45	rakennus 1	202,00		202,00	0,11	0,11		2	2416
45	rakennus 2	57,00		57,00				1	
	yht.	259,00	250,00						

Pienempien tonttien (643–986m²) tehokkuuksien vertailu:

	asunto	tontti	asunto+talousrakennus	tontti
pienin e	0.05	23	0.06	23
suurin e	0.17	43	0.18	43

Suurempien tonttien (1829–3465m²) tehokkuuksien vertailu:

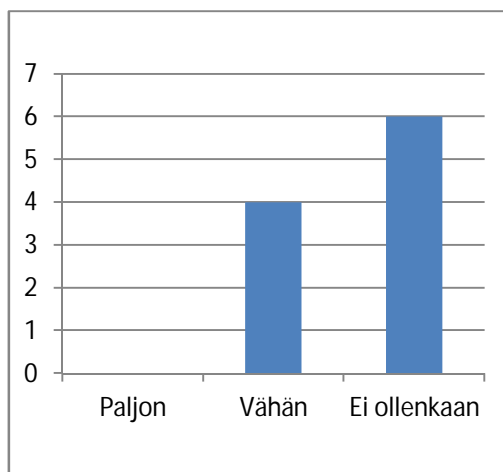
	asunto	tontti	asunto+talousrakennus	tontti
pienin e	0.04	35	0.05	35
suurin e	0.11	45	0.13	21

Liite 2. Puhelinhaastattelu

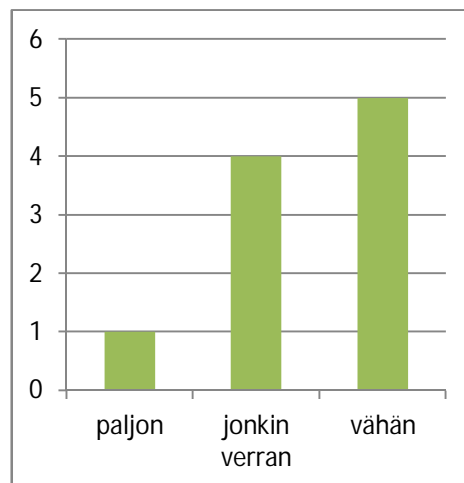
Kysely rakennettujen loma-asuntojen omistajilta 27.1.2011, tekijänä Arttu Salonen.

Puhelinkyselyn otanta oli 10 loma-asunnon omistajaa.

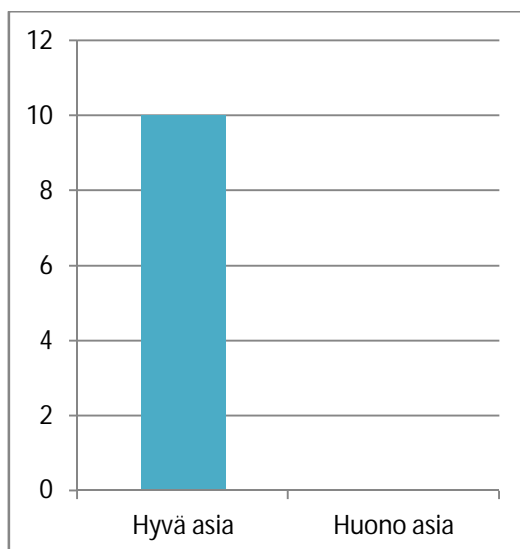
Melun häiritsevyys:



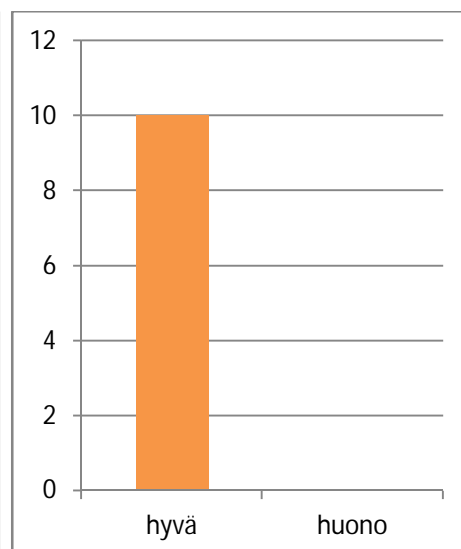
Viettää aikaa loma-asunnon pihalla:



Mielipide loma-asuntojen lisääntymisestä:



Liikennejärjestelyjen toimivuus:



-Yleisiä kommentteja, jotka tulivat esiin puhelinhaastattelun aikana:

-Yleisesti melua ei koettu häiritseväksi, koska siihen oli jo asennoitunut, että joskus on melua.

-Piha-alueita ei hirveästi käytetä oleskeluun, esim. ulkoilureitistöt ulkoiltaessa.

-Uusia loma-asukkaita toivottiin, esimerkiksi palveluiden uskotaan paranevan.



- ASEMAKAAVAMERKINNÄT
- VR** Retkeily- ja ulkoilualue.
 - RA** Loma-asuntojen korttelialue.
 - RA-1** Loma-asuntojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa useampiasuntoisia loma-asuntoja.
 - RM** Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
 - ET** Yhdysskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
 - EV** Suojaviheralue.
 - 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
 - Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
 - Ohjeellinen tontin raja.

- 528** Korttelin numero.
- 1** Ohjeellisen tontin numero.
- Kiminkaari** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- II** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e=0.20** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- Rakennusala**
- Katu**
- Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu**
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliikennää.**
- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.**

- 31.** Kaupunginosan numero.
- Valiivilla erotetut määräykset osoittavat sallitun vaihteluvälin.
- 1AP/XM2** Merkintä osoittaa kuinka monta autopaikkaa on rakennettava X m2 kohti
- rto** Merkinnällä varustetuilla alueilla on noudatettava liitteessä olevia rakentamissääntöjä.
- Ohjeellinen virkistysreitti.**

LOIMAAN KAUPUNKI

31. (Virttaa) kaupunginosa

VIRTTAANKANKAAN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS nro 3106

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee: 31. (VIRTTAA) kaupunginosan kortteleita 503-504, metsäalueita, moottorirata-alueita ja katualueita.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat: 31. (VIRTTAA) kaupunginosan korttelit 503-504 ja 506-528 sekä retkeily- ja ulkoiluaueita, suojaviheraluetta, yhdyskuntateknisen huollon aluetta ja katualueita.

LOIMAAN KAUPUNGIN TEKNINEN- JA YMPÄRISTÖPALVELUKESKUS				
Kaavoitus- ja mittauspalvelut Loimijentie 74, 32440 Alastaro puhelin (02) 010 270 3841 / 010 270 3814				
YMPÄRISTÖALUEEN HYVÄKSYNTÄ	KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNTÄ	KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNTÄ	ASEMAKAAVA TILAILUT VOIMAAN	PAIKAYT: xx.x.2011
KAARVOITTAJA:	KAAVAN LAATUJA:	KAAVAN LAATUJA:	MITTAAVA:	MITTAAVA:
kaavasuunnittelija	aluesuunnittelija	aluesuunnittelija	mittaaja	mittaaja
Asemakaavan pohjana oleva kartta on otettu kaavasuunnitteluseurauksen 1284/1996 voimaantulon jälkeen.	Tämä kartta on Loimaan kaupunginvaltuuston päätöksen 20. § mukaan.		MITTAAVA 1:2000	KAAVATUNNUS
kinnestoninööri				